

## CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

### ART. 8.1.AMBITO DE APLICACION.

#### 8.1.1.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, donde se expresa así mismo la división en zonas ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en siguientes Capítulos.

#### 8.1.2.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 11 siguiente.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes:

- Zona 01.Casco Antiguo.
- Zona 02.Residencial Unifamiliar.
- Zona 03.Residencial Multifamiliar.
- Zona 04.Mantenimiento de la Edificación.
- Zona 05.Industria y Almacenes.
- Zona 06.Dotaciones y Equipamientos.
- Zona 07.Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Zona 08.Servicios Urbanos e Infraestructuras.

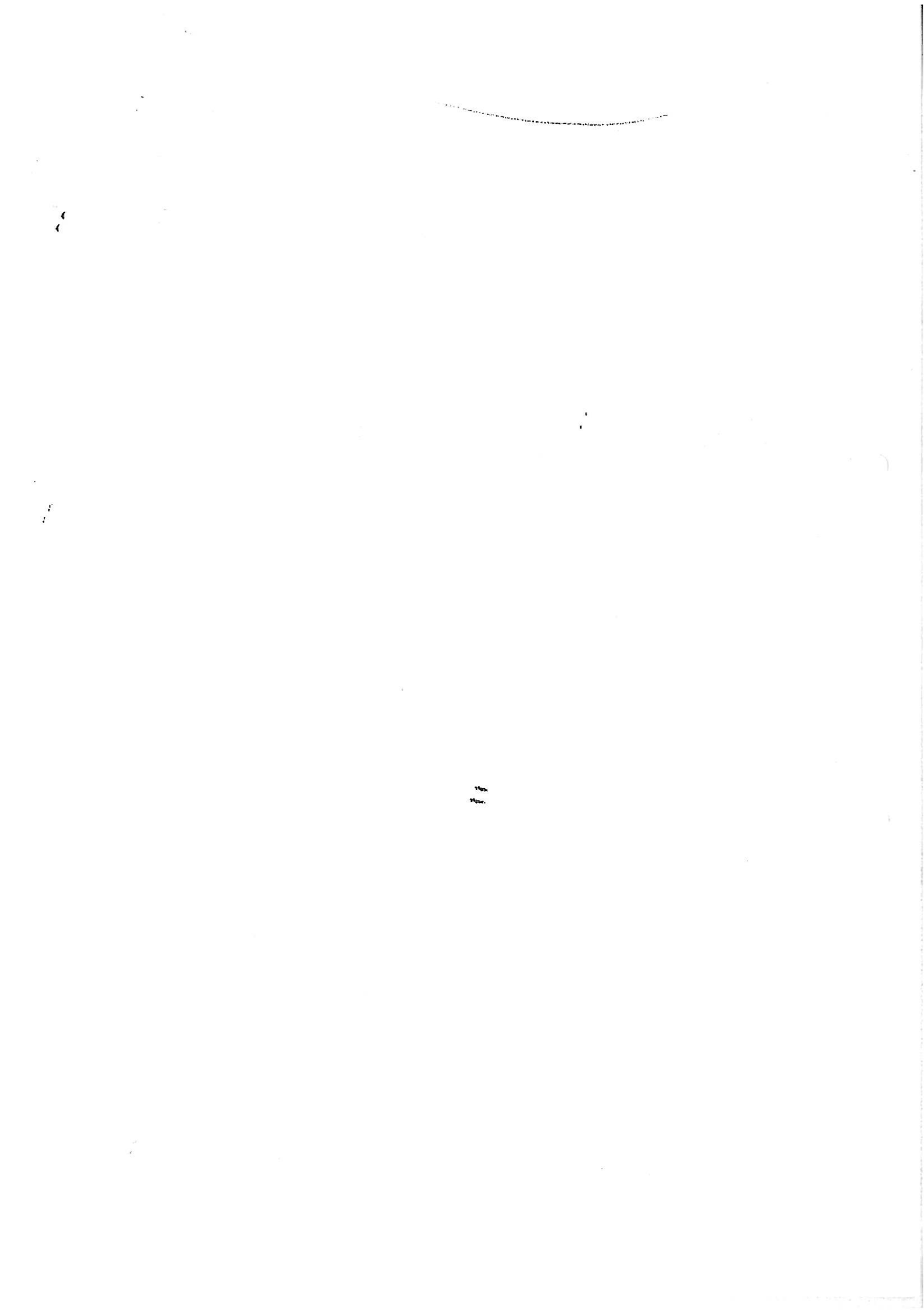
N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

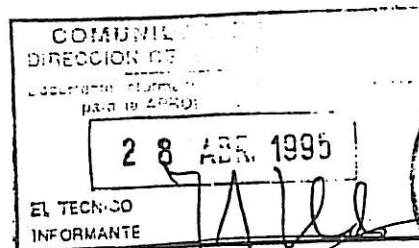
- 126 -

DILIGENCIA: Para hacer constar que la  
presente ordenanza ha sido aprobada  
con el voto favorable de la mayoría

En 11 de Julio de 2007

SECRETARIA.





- Zona 09.Red Viaria.

8.1.3. Aplicación del Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio.

Para la clase de suelo urbano se estará a las determinaciones a que hace referencia la Disposición Adicional Primera, punto 3. del TRLS, (Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), siendo de aplicación lo relativo a la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, valoraciones, expropiaciones con carácter facultativo en caso de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar, etc., que se recogen en su texto articulado, no siendo de aplicación lo relativo a delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo en esta clase de suelo, el suelo urbano.

**ART. 8.2. UNIDADES DE GESTION (EJECUCION).**

**8.2.1.**

De acuerdo con lo especificado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen en las Fichas que se acompañan en las Normas.

Las cuantificaciones incluidas en las Fichas pueden verse afectadas por un margen de error en más o en menos 5% manteniendo íntegramente su validez.

**8.2.2.**

Las diferentes unidades de gestión delimitadas o con posibilidad de delimitación responden a una de las siguientes consideradas:

A.-Unidades de Ejecución, que son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades:

- Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.
- La actuación tiene viabilidad económica en sí misma.

Su sistema de actuación, de entre los que regula la Ley del Suelo, es el fijado en la ficha anexa correspondiente, sin perjuicio de su posibilidad de cambio en virtud de las determinaciones que establecen los artículos 118 y siguientes de la citada Ley.

B.-Actuaciones Directas, que son ámbitos continuos de gestión que no

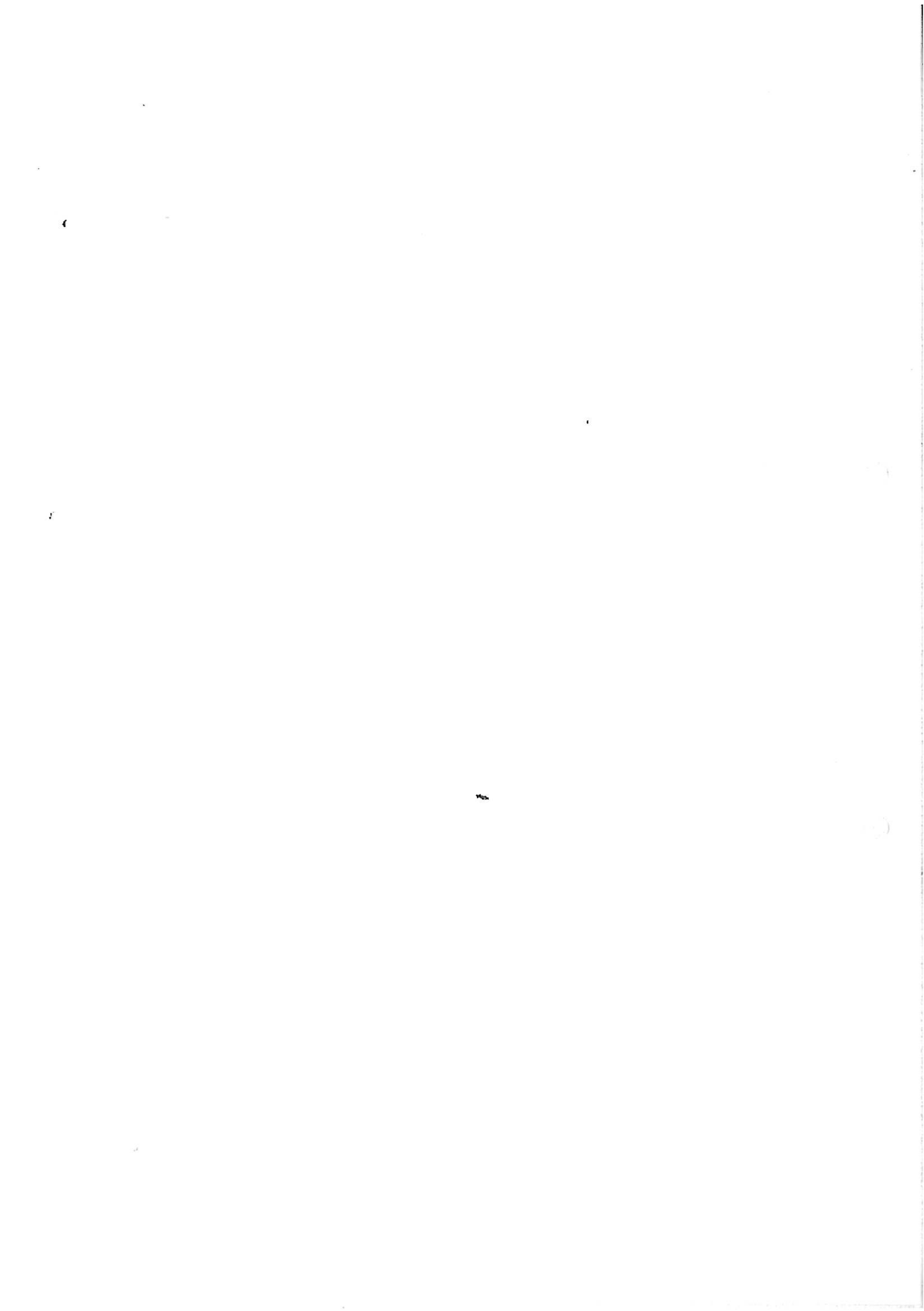
**N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid)**

- 127 -

EXCELENCIA, Para hacer constar que la presente es una copia fielmente

11 JUL 2007

LA SECRETARIA,





precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de las condiciones de la ordenanza que les sea de aplicación.

C.-Actuaciones Aisladas, que son ámbitos territoriales continuos que por su dimensión y por la estructura de la ordenación que en las Normas Subsidiarias se propone, deben realizarse directamente por actuación a través del sistema de expropiación.

#### ART. 8.3.CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

##### 8.3.1.

En aplicación de lo establecido por estas Normas Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará en alguna de las siguientes formas:

##### A.-Actuaciones incluídas en Unidades de Ejecución.

Aquellas parcelas o terrenos incluídos en esta delimitación en los correspondientes planos de ordenación y gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3. con las obligaciones fijadas para cada Unidad de Ejecución en las fichas correspondientes y lo señalado para cada zona de ordenanza.

##### B.-Actuaciones Aisladas.

Aquellas parcelas o terrenos descritos y delimitados con esta denominación en los correspondientes planos de ordenación y gestión, o en su caso que posteriormente se puedan delimitar a través del procedimiento establecido al efecto.

Se desarrollarán de acuerdo con lo descrito en el Artículo 3.3.5.A.

##### C.-Actuaciones Directas (asistemáticas).

Aquellas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluídos dentro de los supuestos descritos en los epígrafes A o B anteriores, y por tanto no se encuentren incluídos en unidades de gestión/ejecución diferenciadas.

Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el siguiente Capítulo 11.

##### 8.3.2.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas Subsidiarias, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Artículo 3.2. y con las

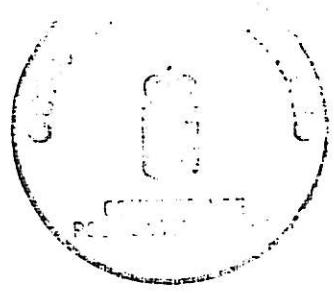
N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la  
Norma Subsidiaria de Suelo Urbano ha sido  
aprobada por el Ayuntamiento de Villamanta

- 128 -

11 JUL 2007

SECRETARÍA



finalidades siguientes:

A.-Plan Especial.

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

A.1.- Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

A.2.- Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales y/o locales.

A.3.- Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado, público o privado, en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

B.-Estudios de Detalle.

Redactados con los objetivos de:

B.1.- Reajustar alineaciones y/o rasantes insuficientemente definidas en estas Normas Subsidiarias.

B.2.- Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

C.-Proyectos de Urbanización.

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, ajardinamiento de los espacios públicos, y en su caso, red de telefonía y de distribución urbana de gas.

D.-Proyectos ordinarios de obras de urbanización.

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el epígrafe anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

E.-Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación.

Con los objetivos propios de cada proyecto descrito en el Artículo 3.3., epígrafes 3, 4 y 5, según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2., epígrafes 7, 8 y 9.

F.-Estudios de Parcelación

Como documentos técnicos que acompañarán a las solicitudes de licencia

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



de parcelación para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

#### G.-Proyectos de Edificación.

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

##### 8.3.3.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela considerada dé frente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica, y
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística, y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

##### 8.3.4.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el Artículo 3.3.9. de estas Normas.

#### **ART. 8.4.OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por estas Normas Subsidiarias como Suelo Urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

##### 8.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión/Ejecución.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran tramitadas, a todos los

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid)

DE ILUSTRACIONES: Para hacer constar que la  
presente ordenanza ha sido debidamente

11 JUL 2007  
LA SECRETARIA,



efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá así mismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la

unidad de gestión/ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión que se trate, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

#### 8.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

#### 8.4.3. Cesión de aprovechamiento lucrativo.

De conformidad con las previsiones de la Ley 8/1.990, y para todas las Unidades de Ejecución delimitadas por estas Normas Subsidiarias, se cederá al Ayuntamiento, o en su caso la Administración actuante, el 15% del aprovechamiento lucrativo bruto de la Unidad de Ejecución.

### **ART. 8.5. UNIDADES DE EJECUCION (U.E.). CONDICIONES ESPECIFICAS.**

#### **8.5.1.**

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado 8.2.1. anterior, en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Ejecución delimitadas por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

### **ART. 8.6. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION PARA EL SUELO URBANO.**

Los coeficientes adoptados en las presentes Normas Subsidiarias para homogeneizar los aprovechamientos del suelo urbano previstos son los que a continuación se describen.

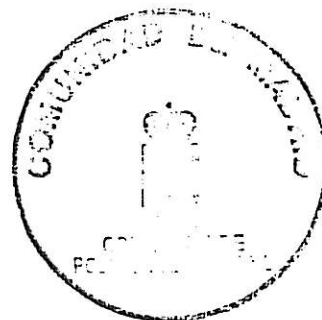
### **N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).**

II. GENTIA: Para hacer constar que la  
- 131 -

11 JUL 2007

SECRETARIA.





- VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR.	1,00
- VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	0,85
- INDUSTRIA.	0,70
- TERCIARIO COMERCIAL.	1,30

En Suelo Urbano cada zona de ordenanza constituye un Area de Reparto.

Se declara que la

11 JUL 2007

SECRETARIA,

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

