



LIBRO 2.

CAPITULO 8.REGULACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo. 8.1 Ámbito de aplicación.

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que, por su situación dentro del núcleo urbano, por su grado de urbanización y consolidación de la edificación conforme con lo dispuesto en la legislación vigente, merecen aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en los Planos de Ordenación.

Artículo. 8.2 Criterios de ordenación.

Al objeto de regular la ordenación pormenorizada del suelo urbano se establecen las siguientes zonas urbanísticas a las que se aplicarán las correspondientes Ordenanzas en las que se concretan los aprovechamientos urbanísticos y las condiciones de edificación:

- Ordenanza 1. Casco Histórico
- Ordenanza 2. Manzana cerrada
- Ordenanza 3. Manzana semicerrada
- Ordenanza 4. Bloque Abierto
- Ordenanza 5. Vivienda unifamiliar
- Ordenanza 6. Industrial
- Ordenanza 7. Industrial La Postura
- Ordenanza 8. Dotaciones, Equipamientos y Servicios
- Ordenanza 9. Espacios Libres y Zonas verdes.

Además de estas ordenanzas, se mantienen las ordenanzas de los instrumentos de Planeamiento desarrollados para la ordenación del suelo urbanizable aprobados en la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, y que se encuentran en la actualidad en desarrollo. Este Planeamiento Incorporado afecta a las siguientes zonas:

S. URBANO NO CONSOLIDADO

- 1. PERI 4 FUENTE LA TEJA
- 2. U.D.E. OESTE NORTE
- 3. P.P. SECTOR R-2 CANTO NEGRO
- 4. P.P. SECTOR R-4 CERCADO DEL MARQUES
- 5. P.P. SECTOR R-5 PARAJE MERINO
- 6. P.P. SECTOR R-6 EL CARACOL

Las determinaciones urbanísticas de los mismos se recogen en un Anexo a las ordenanzas.

Las características resultantes de la edificación serán, por tanto, las derivadas del cumplimiento de las Condiciones generales de la edificación incluidas en anteriores capítulos de este Plan, y de las ordenanzas particulares de cada zona.

Se completa la ordenación con las áreas que se desarrollarán por algún instrumento previo a la licencia. Dichas áreas constituyen Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado y Ambitos de Actuación en suelo urbano no consolidado. Los ámbitos y determinaciones de estas zonas están recogidos en el documento de Fichero de Gestión, documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas.



Dicho fichero recoge las siguientes zonas:

S. URBANO NO CONSOLIDADO

- A.A.1. AVENIDA DE ANDALUCIA
- A.A.2. REMATE CALLE SAN ISIDRO
- A.A.3. FRENTE NACIONAL IV
- A.A.4. GUARDIA CIVIL
- A.A.5. CERRO DEL CASTILLO ESTE

S. URBANO NO CONSOLIDADO

- A.A.6. CERRO DEL CASTILLO OESTE
- A.A.7. PRADO-ESTACION
- A.A.8. CAMINO DE LAS SALINAS
- A.A.9. PASEO DEL JUNCAREJO
- A.A.10. POZO SAN PEDRO

Artículo. 8.3 Criterios de desarrollo.

El suelo urbano de las diferentes áreas de ordenanza no incluido en Ámbitos de Actuación corresponde a los terrenos cuya ordenación pormenorizada se establece en el presente Plan General no requiriendo planeamiento de desarrollo.

No obstante, en dichas áreas, sin que se entienda modificación del planeamiento y, a través de los oportunos Estudios de Detalle, se podrán ajustar las determinaciones del Plan siempre que cumpla lo establecido en el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, esto es:

- a. Podrá establecer espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- b. En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial (altura, usos o merma de dotaciones y espacios libres o zonas verdes).
- c. En ningún caso podrán parcelar el suelo.

Artículo. 8.4 Criterios de ejecución.

La ejecución del suelo urbano del presente Plan se realizará de conformidad con lo dispuesto en la legalidad vigente y, en concreto, en el Capítulo III de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones sistemáticas previstas en el presente Plan son las que se han relacionado como PERI o como Unidades de Ejecución y con las condiciones y criterios establecidos en las fichas específicas. El resto del suelo, se entenderá de actuación asistemática.

Artículo. 8.5 Derechos y deberes de los propietarios.

Son los establecidos en la legalidad vigente, artículos 17 y 18 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás legislación urbanística aplicable.

Artículo. 8.6 Ordenanza 1: Casco histórico.

8.6.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza corresponde a la Propuesta de declaración de Casco Histórico (Incoado Bien de Interés Cultural por R.21-04-1981), incrementado con la manzana comprendida entre la Calle de las Vacas y la Calle Alarcón. Los límites se encuentran definidos en los Planos de Ordenación.

Estas ordenanzas tendrán validez hasta la aprobación de un futuro "Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico", en el que se recogerán de forma pormenorizada