

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

ART. 9.1. AMBITO DE APLICACION.

*** DELIMITACION.**

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar (SAU) los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimita como aptos, para ser urbanizados, y que gráficamente quedan delimitados en el PLANO 13, CLASIFICACION DEL SUELO, así como en las diferentes hojas del PLANO 16, ORDENACION Y GESTION.

En el SAU se definen como áreas de reparto de cargas y beneficios generados por el Planeamiento todos y cada uno de los sectores delimitados.

*** DIVISION EN SECTORES.**

Para su desarrollo, el SAU se organiza en Sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en los mencionados planos de ordenación y en las fichas correspondientes de estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que, además de las condiciones generales, afectan al desarrollo de cada sector.

ART. 9.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

*** SISTEMA DE ACTUACION.**

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la Ficha de desarrollo correspondiente al mismo.

*** PLANES PARCIALES DE ORDENACION.**

La parcelación urbanística y la edificación en SAU requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación que se redacte sobre el ámbito territorial del sector que se considere, que abarcará la totalidad de su ámbito, definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

*** POLIGONOS DE EJECUCION.**

Para su ejecución los sectores podrán subdividirse en polígonos, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios de la legislación urbanística vigente.



*** EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.**

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, solo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales así como a los sistemas definidos en estas Normas Subsidiarias.

*** OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACION.**

La ejecución de las obras de urbanización requerirán en todo caso que previamente, además del Plan Parcial de Ordenación, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del sector y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

*** DERECHO A EDIFICAR.**

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren los siguientes requisitos:

* A. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.

* B. Que se haya formalizado la cesión ante notario o con la inscripción registral del proyecto de compensación o reparcelación a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados por el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público.

*** EDIFICACION Y URBANIZACION SIMULTANEAS.**

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos A y B anteriores, los siguientes:

* C. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

* D. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

* E. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, en cuantía suficiente para garantizar el 100% de la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

* F. Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la posibilidad por parte del Ayuntamiento o Administración actuante de la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impliéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros



adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiese ocasionado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto E anterior.

*** PARCELACION.**

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en SAU hasta que se haya obtenido la correspondiente Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

ART. 9.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del suelo Apto para urbanizar, los propietarios de terrenos de esta clase están obligados a:

* A. Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono o unidad de ejecución y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en la legislación vigente sobre Gestión Urbanística. También serán de cuenta de los propietarios los gastos notariales ocasionados por la cesión.

* B. Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial de Ordenación.

* C. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así se determine en la ficha de desarrollo correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, pueda recabar para sí la obligación de conservar.

* D. Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:

1. Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el sector o polígono.
2. Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.

3. Terrenos destinados a sistemas interiores o locales, conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan, que comprendan los destinados a:

- * Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- * Centros docentes y culturales públicos.
- * Instalaciones deportivas y de recreo públicas.
- * Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

4. El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado, si no se especificase otro distinto en la correspondiente ficha de desarrollo del sector, a estos efectos se define como aprovechamiento tipo el aprovechamiento propio de cada sector.

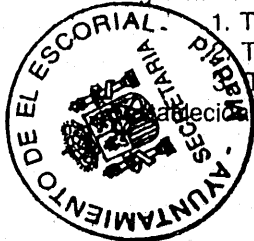
* E. Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

* F. Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

* G. Según los art 110 y 111 de la Ley 9/95, se asignará el 50% del aprovechamiento lucrativo de viviendas a algún régimen de protección oficial.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO



ART. 9.4. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.

*** PROMOTOR.**

Se entenderá por Promotor de un Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración urbanística actuante para que se proceda a su tramitación reglamentaria. Las condiciones que debe de cumplir el Promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan en la Ley 9/95.

*** GARANTIA.**

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el Promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en el art 5 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Las condiciones y forma, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan en los art 6, 7 y 8 de la mencionada Ley.

*** PLAZOS PARA LA PRESENTACION DE PLANES PARCIALES.**

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación antes del plazo fijado en la ficha del sector correspondiente y si esta no lo fijase, en el plazo general que se fija en el apartado 9.4.10. del presente Capítulo. Dicho plazo comenzará a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

*** PLAZOS PARA DESARROLLAR LOS PLANES PARCIALES.**

Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, al fijar los plazos exigidos en el art 3 de la precitada Ley 4/1.984 de la Comunidad Autónoma de Madrid, no sobrepasarán los que se establecen en estas Normas. Para computar dichos plazos se estará a los siguientes criterios:

A. Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fueran exigibles, el plazo computará desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

B. Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Compensación, o en su caso de Reparcelación, y de los Proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.

* C. El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización, contará desde la publicación definitiva del Proyecto de Urbanización, y no sobrepasará el plazo máximo previsto para dicha ejecución en las presentes Normas Urbanísticas. En dicho plazo deberán registrarse a favor del Ayuntamiento todos los suelos de cesión obligatoria establecidos en el Plan Parcial correspondiente.

*** LICENCIA DE PARCELACION.**

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviere contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto o Estudio de Parcelación que deberá presentarse junto con la solicitud de Licencia de Parcelación, en un plazo máximo de 3 meses a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos en fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO





*** PARALIZACION DE LOS EXPEDIENTES.**

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en suelo urbanizable por causas imputables al Promotor, el Organismo competente advertirá a éste que transcurridos 3 meses sin que se atienda el requerimiento formulado se producirá la caducidad del Expediente con el archivo de las actuaciones.

*** INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.**

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y de su pérdida, el incumplimiento por el Promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos, facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- * A. Suspensión de los efectos del Plan.
- * B. Cambio del sistema de actuación.
- * C. Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos.

En los términos previstos en los artículos 11, 12 y 13 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

*** ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS.**

Si el Promotor fuese sustituido por una Entidad Urbanística Colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la citada entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que radica en la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

*** DISOLUCION DE JUNTAS DE COMPENSACION.**

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo preceptuado en el artículo 10.3 de la citada Ley 4/1.984 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

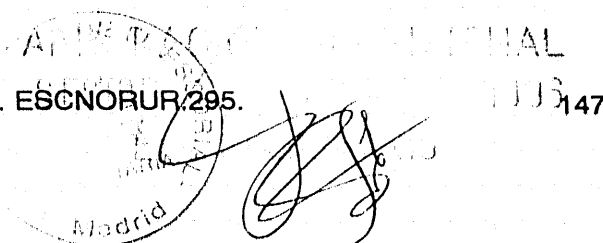
*** FIJACION DE PLAZOS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

En virtud de lo establecido en la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás disposiciones concordantes, se fijan plazos generales para el desarrollo de aquellos sectores de suelo apto para urbanizar que no los fijasen en la correspondiente ficha particular de desarrollo.

Cuando un sector sea desarrollo de un Convenio los plazos de ejecución serán los que fije el Convenio y, en su defecto, se entenderá que no le afectan estos plazos generales una vez cumplida la contraprestación estipulada en el Convenio.

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular tendrán como plazo general para presentarse a tramitación, el máximo de 3 años desde la publicación en el BOCAM de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, y salvo acuerdo en otro sentido, para las actuaciones objeto de Convenio Urbanístico de Colaboración.

Dichos Planes Parciales al fijar los plazos establecidos en el art 3 de la Ley 4/1.984, no sobrepasarán los indicados en los siguientes casos:





* Los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fuesen exigibles, se presentarán a tramitación en un plazo máximo de 6 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

* Tanto los Proyectos de Compensación como los Proyectos de Urbanización deberán presentarse a tramitación en un plazo no superior a 1 año que contará desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación en caso contrario.

* La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que prevean tanto el Plan Parcial de Ordenación como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de 8 años desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias en el BOCAM. En este plazo como máximo deberán registrarse a favor del Ayuntamiento el viario y todos los suelos de cesión obligatoria previstos en los Planes Parciales correspondientes.

* CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

El deber de conservación de las obras de urbanización e infraestructuras dentro de la delimitación de un polígono de ejecución recaerá sobre los propietarios comprendidos dentro de dicho polígono, y a tal fin se constituirá la necesaria Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, salvo que en virtud de Convenio se adjudique al Ayuntamiento esta obligación. El plazo de conservación de la urbanización no será superior en ningún caso a los 15 años.

ART. 9.5. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

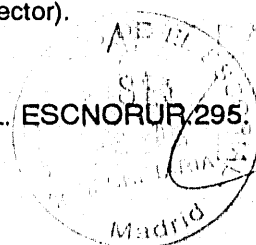
En este mismo Capítulo se incluyen las fichas de cada sector con las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de suelo apto para urbanizar delimitados por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

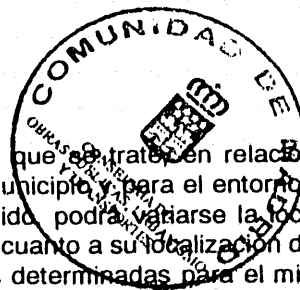
La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes Planos 17 y 18 sobre Ordenación del SAU de las presentes Normas Subsidiarias, ampliados en su caso en las hojas del Plano 16.

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en el artículo 1.8. de esta Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre los valores numéricos de superficies fijas y los correspondientes coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector y densidad bruta residencial si se contemplan estos dos parámetros en las correspondientes fichas de los sectores, teniendo ambas carácter limitativo.

Los únicos condicionantes de diseño dentro de cada sector serán los previstos como vinculantes que cuentan con referencia en los planos a escala 1:2.000 que figuran en cada ficha o, en su defecto, en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias. Puede alterarse, por el contrario, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante, incluso las referentes a disposición y forma de los espacios libres locales. En este sentido, la ordenación concreta que se establece en los Planos de Ordenación para los ámbitos de suelo urbanizable, salvo lo dicho anteriormente, se ha de entender como orientativa, contemplando el remate de la estructura urbana desde el conjunto de la ciudad.

A estos efectos, en los correspondientes Planos de Ordenación y Fichas de desarrollo de los sectores, los sistemas o elementos de la ordenación que se determinen como de localización preferente se entenderán como vinculantes, no en cuanto a la forma planimétrica, pero sí en cuanto a localización geográfica relativa al sector y en cuanto a superficie numérica determinada en la ficha (absoluta o por índice o proporción respecto a la superficie del sector).





No obstante lo anterior, si del estudio en profundidad del sector que se trate en relación con la estructura orgánica prevista por las Normas Subsidiarias para el municipio y para el entorno próximo del sector considerado, previa justificación razonada en este sentido, podrá variarse la localización preferente del sistema o elemento de la ordenación que se trate en cuanto a su localización dentro del sector, no así en lo que se refiere a superficie u otras condiciones determinadas para el mismo.

Las determinaciones que en los Planos de Ordenación o en las Fichas para el desarrollo de los sectores se determinen como vinculantes lo serán a todos los efectos.

En cualquiera de las zonas que se proyecten en los Planes Parciales con aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de 1 planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales de las presentes Normas Urbanísticas o en las fichas.

Por lo que se refiere a la ordenanza lucrativa de referencia, que se determina para cada sector, se incluye una ficha a efectos orientativos, siendo el Plan Parcial correspondiente el que determine la ordenanza a aplicar, siempre dentro del resto de parámetros específicos y normas generales de las Normas Subsidiarias.

La edificabilidad señalada en las siguientes fichas particulares será la total bruta a incorporar al sector por todo concepto lucrativo, salvo que expresamente se diga en contra en la correspondiente ficha.

ART.9.6. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION.

El aprovechamiento tipo de cada sector se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, por la superficie total del mismo, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local ya existentes. A efectos de los coeficientes de ponderación referidos en la Ley del Suelo se entenderá que son en todos los casos iguales a 1, salvo que en la ficha correspondiente se señalen otros coeficientes específicos.

ART. 9.7. RELACION DE SECTORES.

Se relacionan los Sectores de suelo apto para urbanizar (SAU) definidos en estas Normas. Son los siguientes:

Nº Denominación

1. ENSANCHE
2. TOMILLAR.
3. VENTORRO.
4. ALCOR III.

Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR



SECTOR 1

NOMBRE: ENSANCHE

SUPERFICIE TOTAL: 55,7 ha.

USOS GLOBALES: Residencial, productivo y terciario.

INDICE DE EDIFICABILIDAD: 0,583 m²e/m²s sobre superficie total

APROVECHAMIENTO: Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Vivienda libre: 1,00
- Vivienda de protección oficial o similar: 0,85
- Usos productivos: 0,70
- Terciarios y comerciales: 1,20

El Plan Parcial fijará la distribución de usos y edificabilidades según la ordenación final.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 1.200, de las que el 50% como mínimo serán de protección oficial, precio tasado, promoción pública o similares.

CONDICIONES DE ORDENACION: Según los criterios contenidos en la Memoria y en los planos de ordenación.

EQUIPAMIENTO Y CESIONES: Las superficies de suelo para equipamiento alcanzarán un mínimo de 85.000 m²s, distribuidos aproximadamente en: 85.000 m²s para Zonas verdes, 32.000 m²s para Usos Educativos y 16.000 m²s para Usos Deportivos. Además, será de cesión una superficie de suelo con aprovechamiento capaz para un 15% del aprovechamiento lucrativo total.

SISTEMA DE ACTUACION: Sistema de expropiación, gestionado por un Consorcio establecido entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid. Se compensará a los propietarios con un aprovechamiento que no supere las 6 viv/ha aportada.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Municipal

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial.

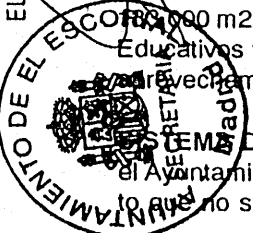
PLAZOS DE EJECUCION: Los generales.

OBSERVACIONES:

- La ordenación de este Sector deberá hacerse a través de un planeamiento unitario en el cual se establezca un programa de actuación para el desarrollo autónomo, a efectos solamente de gestión, de los polígonos previstos para diferentes características y usos.
- Deberá resolver todas las cargas de servicios urbanísticos que le correspondan.
- Se adoptarán los criterios de ordenación previstos en la Memoria.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO



FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.



SECTOR 2

23 DIC 1996

NOMBRE: TOMILLAR

SUPERFICIE BRUTA: 35,73 ha.

USOS GLOBALES: Residencial (multifamiliar y unifamiliar) y comercial.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 73.890 m²e.

DENSIDAD BRUTA RESIDENCIAL: 15 viv/ha.

NUMERO MAX. DE VIVIENDAS: 48 Unifamiliares y 475 multifamiliares, de las cuales el 50% será de algún tipo de protección oficial.

APROVECHAMIENTO: Constituye un área de reparto de sí misma.

CONDICIONES DE ORDENACION: Las definidas en el Convenio.

- La ordenación de la zona residencial multifamiliar se realizará preferentemente en tipología de manzana cerrada, fondos máximos de 15 m. sobre rasante y 18 bajo rasante. Alturas máximas de B+3, B+2 y B+1, según se indica en planos.

- La ordenación de parcelas unifamiliares y aprovechamientos es la recogida por el Convenio, con las matizaciones que el diseño a mayor escala pueda exigir.

- Corresponde a este sector desarrollar el Sistema General Viario definido en los Planos de Ordenación, procurando, con el diseño, conseguir la máxima accesibilidad desde y hacia San Lorenzo.

CONDICIONAMIENTO Y CESIONES: Las cesiones propias del Sector incluyendo todas las legalmente exigibles son las reflejadas en el Convenio e incluyen:

- Parque central: 20 ha aproximadamente.

- Edificacional: 12.000 m²s.

- 15% Aprovechamiento: 11.083 m²e.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación. En general todas las condiciones de este Sector deben remitirse a lo establecido en su Convenio Urbanístico.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: El Parque Central de cesión se desarrollará mediante un Plan Especial de iniciativa pública.

El Plan Parcial deberá justificar adecuadamente los criterios de preservación del entorno en su desarrollo y de las vistas del Monasterio.

Deberá elaborarse una evaluación de impacto ambiental sobre el viario principal del Sector que valore su adaptación al arroyo existente y se garantice la preservación de las encinas existentes.

PLAZOS DE EJECUCION: Según lo establecido en el Convenio, en su caso.

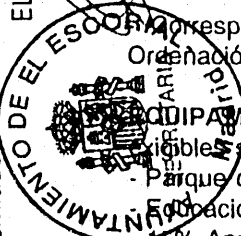
OBSERVACIONES: Su aprovechamiento, ordenación y condiciones vienen determinadas por Convenio suscrito a estos efectos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL. ESCNORUR.295.

151

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO





FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO DESTINADO PARA URBANIZAR.

SECTOR 3

NOMBRE: EL VENTORRO.

SUPERFICIE BRUTA: 21 ha.

USOS GLOBALES: Residencial unifamiliar

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: La resultante de la Ordenanza 5 Grado 2 parcelas de 1.000 m2s.

DENSIDAD BRUTA RESIDENCIAL: La resultante

NUMERO MAX. DE VIVIENDAS: 170 viviendas, de las cuales el 50% será de algún tipo de protección oficial.

APROVECHAMIENTO: Area de reparto en sí misma.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Este Sector se desarrollará aplicando la Ordenanza 5 Grado 2 (Parcelas de 1.000 m2s).
- En este Sector debe localizarse la estación de bombeo de aguas residuales de toda la zona de Peralejo y Pinosol para todas las urbanizaciones existente o previstas, según se recoge de forma indicativa en los planos de Infraestructuras Básicas, en espera de la aprobación definitiva del Plan Director de Abastecimiento y Distribución al Ayuntamiento de El Escorial. A este Sector le corresponderá una parte de la repercusión económica de las infraestructuras generales que se realicen en el área.
- Deberá dejarse suficiente espacio libre de edificación en el entorno del cruce de las carreteras M 600 y M-533 para mejora de la solución viaria.

RESERVAS: Reservas de suelo y cesiones según la Ley y el Reglamento de Planeamiento, manteniendo las reservas de espacios libres definidas en el plano 1:2.000.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial

PLAZOS DE EJECUCION: Los generales.

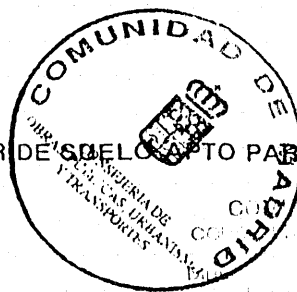
OBSERVACIONES: Su ámbito incluye la antigua zona de el Ventorro, salvo las zonas clasificadas como Suelo Urbano, más una ampliación hasta la Cañada Real y la carretera de Peralejo.

- En todo caso, la clasificación y el desarrollo de este sector está condicionado a la ejecución previa o a la inclusión en la garantía (mediante aval bancario por el 100% del importe total), de las obras de saneamiento siguientes: Estación de bombeo e impulsión hasta la red general, colectores nuevos o ampliación de los existentes, ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales actual, y demás exteriores a su propio ámbito, pero necesarias para su funcionamiento.
- Asimismo, deberán garantizarse las obras de sustitución de las conducciones actuales de abastecimiento de agua por otras de mayor sección.
- En ambos casos serán preceptivos para la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo los informes de viabilidad emitidos por el Canal de Isabel II.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos el día 26 de Noviembre de 1.996.



FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO OPTIMO PARA URBANIZAR.



SECTOR 4

23 DIC 1996

NOMBRE: ALCOR III

SUPERFICIE BRUTA: 10 ha.

USOS GLOBALES: Residencial unifamiliar.

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,20 m²e/m²s.

DENSIDAD BRUTA RESIDENCIAL: 6,5 viv/ha.

NUMERO MAX. DE VIVIENDAS: 65 viv, de las cuales el 50% será de algún tipo de protección oficial.

APROVECHAMIENTO: Constituye área de reparto en sí misma.

CONDICIONES DE DESARROLLO: Será de aplicación la Ordenanza 5 grado 2, parcela mínima 1.000 m²s.

CESIONES: Según Convenio Urbanístico hasta una cesión máxima del 25% del aprovechamiento lucrativo.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

TIPO DE PLANIFICACION DE PLANEAMIENTO: Privada o Pública en su defecto.

TIPO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial.

PLAZOS DE EJECUCION: Los generales.

RESERVACIONES: Corresponde el ámbito al antiguo Plan Parcial del Alcor III aún no desarrollado. Por incumplimiento de plazos y falta de adaptación a la Ley del Suelo, este Sector podría ser descalificado, pero podrá ejecutarse si se realiza la cesión del aprovechamiento que se señala. Deberán convenirse los términos de esta gestión antes de la tramitación del Plan Parcial correspondiente.

- En todo caso, la clasificación y el desarrollo de este sector está condicionado a la ejecución previa o a la inclusión en la garantía (mediante aval bancario por el 100% del importe total), de las obras de saneamiento siguientes: Estación de bombeo e impulsión hasta la red general, colectores nuevos o ampliación de los existentes, ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales actual, y demás exteriores a su propio ámbito, pero necesarias para su funcionamiento.

- Asimismo, deberán garantizarse las obras de sustitución de las conducciones actuales de abastecimiento de agua por otras de mayor sección.

- En ambos casos serán preceptivos para la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo los informes de viabilidad emitidos por el Canal de Isabel II.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos el día 26 de Noviembre de 1.996.

SECRETARIO





COMUNIDAD DE MADRID

23 DIC 1996

EL ESCORIAL

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

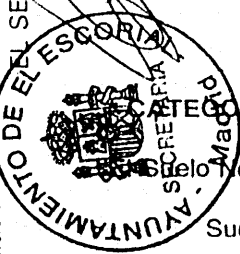
ART. 10.1. AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

* DEFINICION Y AMBITO.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario; por los valores históricos, ambientales y de organización del territorio en el caso de las Vías Pecuarias; o que por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los Planos 13.1 y 13.2 sobre Clasificación del Suelo del término municipal.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.

AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL



* CATEGORIAS.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

Suelo No Urbanizable Común (SNU).

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUP).

Los terrenos clasificados en cada una de las citadas categorías se delimitan en los Planos 13.1 y 13.2, sobre Categorías del Suelo no Urbanizable.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable Común exclusivamente los ámbitos de ocupación del Camping de El Escorial y las instalaciones de la Policía Nacional en la Carretera de Guadarrama.

El Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido es el resto de esta clase de suelo del término municipal.

* INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

En los Planos 13.1 y 13.2 sobre Clasificación de Suelo y Sistemas Generales, se definen las categorías del Suelo No Urbanizable definidas, así como las vías pecuarias y los sistemas generales. En los Planos 20.1 y 20.2 sobre Infraestructuras Básicas se definen las infraestructuras básicas del territorio que, total o parcialmente, se ubican en el Suelo No Urbanizable. Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los expedientes urbanísticos que se detallan más adelante al especificar las Calificaciones Urbanísticas e informes previstos en el art 53 y concordantes de la Ley 9/1995, correspondientes a los diferentes grados de protección establecidos.



ART. 10.2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

* CRITERIOS DE UTILIZACION.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

* USOS ADMITIDOS Y PROHIBIDOS.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos. Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo o sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores. Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de sus usos y valores característicos.

Las Vías Pecuarias siguen el régimen general establecido por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, sobre vías Pecuarias en cuanto a Naturaleza jurídica, Tipos de vías y su clasificación, Administración, Usos compatibles y complementarios, Infracciones y Sanciones.

* CARACTER DE LAS LIMITACIONES.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

* ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en esta Normativa Urbanística están sujetas a la previa obtención de la licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en estas Normas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

* NORMAS CONCURRENTES.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: Vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, vías pecuarias, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni de subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.





ART. 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

* DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación vigente que sea compatible con la regulación establecida para el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: La protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales y la creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo y la ordenación de todo uso o instalación autorizable que así lo requiera.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

ART. 10.4. PARCELACIONES RUSTICAS.

* CONCEPTO DE PARCELACION.

Por parcelación a efectos de esta Normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

* CARACTER RUSTICO.

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodadas a lo dispuesto en la legislación agraria y forestal, y a lo previsto en la Ley 9/1995 de la CAM.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población.

Cualquier parcelación o segregación que infrinja lo dispuesto en la Ley 9/1995 de la CAM, será nula de pleno derecho.

* LICENCIA MUNICIPAL Y AUTORIZACION URBANISTICA PREVIA.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal salvo que se deriven de un Proyecto de Parcelación. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid, previas las calificaciones e informes previstas en la Ley 9/1995.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el Expediente a la Consejería de Política Territorial acompañado del informe de la Corporación municipal. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, debiendo en todo caso remitirse a la citada Consejería para su examen ante la Comisión de Urbanismo de Madrid.

* DOCUMENTACION DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACION.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación rústica será la siguiente:





finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el otorgamiento en su caso.

* EXPROPIACIONES.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

ART. 10.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

* OBRAS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES PERMITIDAS.

Obras permitidas. En Suelo No Urbanizable Común, y en el Especialmente Protegido en donde las condiciones establecidas en el artículo 10.8. lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones y edificaciones:

- * A. Las obras y construcciones destinadas a explotaciones adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones que figuran en apartado específico a continuación.
- * B. Las instalaciones y edificaciones señaladas en el art 53.f de la Ley 9/1995 que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones que figuran en apartado específico a continuación.

Obras prohibidas. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

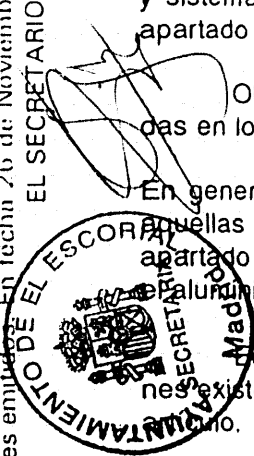
En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en esta clase de suelo en el apartado correspondiente del artículo 10.2, así como el color blanco en paramentos verticales, el aluminio en su color en carpinterías exteriores, y las cubiertas de fibrocemento en su color.

Edificaciones existentes. Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo.

Licencia y autorización previa. La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable están sujeta a la licencia municipal y/o a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid, siguiendo la tramitación indicada de acuerdo con la Ley 9/1995.

Otras autorizaciones administrativas. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal. No producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos en fecha 26 de Noviembre de 1.996. EL SECRETARIO





Planes Especiales. En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Política Territorial podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para las actividades de concentración y actividades que impliquen un uso especial del suelo.

Protección del dominio público. Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde, y restitución en su caso, del dominio público en los términos previstos en las normas.

*** EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS.**

Instalaciones de explotaciones agropecuarias.

* A. Las edificaciones e instalaciones que se podrán autorizar para su construcción con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agropecuarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En suelo especialmente protegido se estará a las limitaciones establecidas en el artículo 10.8.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la edificación que se pretende no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Viviendas anexas.

* B. Con independencia de lo establecido en el artículo 10.9., con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de vivienda unifamiliar vinculada a la explotación, siempre que en las siguientes circunstancias:

Que la vivienda, con una superficie máxima de 100 m², sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agropecuaria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la solicitud de autorización se efectuará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

Que la vivienda, con una superficie máxima de 100 m²e, quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

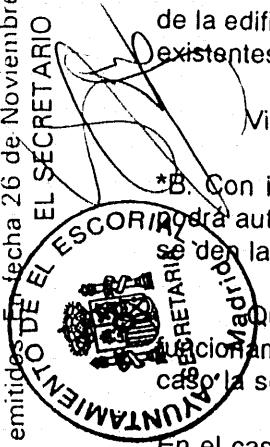
Que no exista riesgo de formación de núcleo de población según se define en esta Normativa.

Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas.

Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en los párrafos A y B anteriores están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa la autorización de la Comisión de Urbanismo de Madrid según las calificaciones o informes previstas en la Ley9/1995 de la Comunidad de Madrid.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos con fecha 26 de Noviembre de 1.996.





Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores, deberán, vincularse en cualquier caso a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que, por sí mismas, no son urbanizables especialmente protegido se establecen.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

Condiciones de uso y edificación.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en las normas siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas antes fijadas.

Normativa e instrucciones específicas.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda aplicarse, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

* ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES.

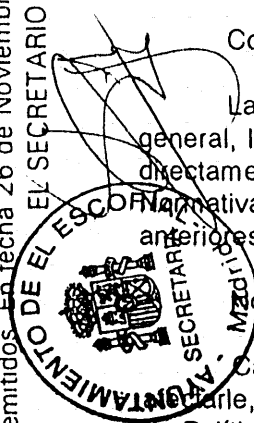
Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en esta Normativa.

Licencia y autorización previa.

Todas las actuaciones citadas están sujetas a la obtención de licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Organismo Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid según el procedimiento antes descrito.

Para autorizar cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación, será necesario que esté contenida en los supuestos contemplados por el art 53.f de la Ley 9/1995.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.





Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000. El del Catastro Parcelario del municipio se aportará así mismo como documentación complementaria.

Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

* B. Con carácter particular.

Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.

Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 10.7. siguiente.

Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual o inferior a sesenta metros del borde del área de dominio público, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el plan de explotación de la finca, si esta fuera de nueva ejecución, relativa así mismo a la viabilidad económica de la misma, la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO





*** CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACION.**

Altura.

La altura máxima permitida será la altura de la planta, con un máximo de 7,00 m, desde la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cualquiera de ellos) hasta la cubierta del mismo.

Para las naves agrícolas que lo requiriesen, esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de la cubierta, no será superior a los 7,00 m.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 5,00 m en el primer caso y los 7,50 m en el segundo.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de 6 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m, siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en el artículo 10.8 para los terrenos afectados de cauces, lagunas y embalses.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo antes previsto.

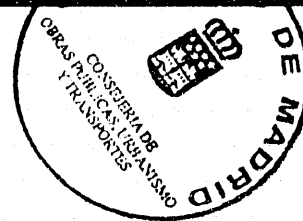
Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el 2% de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo especialmente protegido y el 5% en el común.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO





Cubiertas.

La composición de las cubiertas deberá respetar la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose en todo caso a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Cerramientos de las fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,40 m de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá respetar las cercas de piedra tradicionales y deberá retanquearse, como mínimo:

- * 5,00 m a cada lado del eje de los caminos públicos.
- * 5,00 m desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo antes previsto para la protección del dominio público.

CONDICIONES HIGIENICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.

Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de instalación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan, y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Política Territorial solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Construcciones existentes.

En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.





Normativa aplicable.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos en el suelo se rige por la normativa establecida en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa Urbanística.

*** CONDICIONES ESTETICAS.**

Condiciones estéticas generales.

En aplicación de lo establecido en el art 73 de la Ley del Suelo y legislación vigente concordante, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior, así como los encalados.

Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

Condiciones específicas.

En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad.

Se prohíbe la instalación de carteles de publicidad en todo el suelo no urbanizable.

ART. 10.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.

*** OPORTUNIDAD.**

Sin perjuicio de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, sobre Evaluación de Impacto Ambiental, y en el Reglamento que lo desarrolla, deberán someterse a este procedimiento los tipos de proyecto, obras o actividades relacionadas con los Anexos I y II de la Ley 2/1991, de 4 de abril, sobre Protección del Medio Ambiente de la Comunidad

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.





de Madrid, y con el Decreto 123/1996, de 1 de agosto, por el que se modifica parcialmente e el Anexo II de la anterior.

Se entiende por evaluación de Impacto Ambiental al conjunto de estudios y sistemas técnicos que permiten estimar los efectos de un determinado proyecto, obra o actividad, causa sobre el medio ambiente.

El procedimiento administrativo y el contenido de los Estudios de Impacto Ambiental que deberán incluir los proyectos, se ajustarán a lo establecido en el Reglamento para la ejecución del referido Real Decreto Legislativo sobre Evaluación de Impacto Ambiental, regido por el Real Decreto 1131/88.

*** FINES.**

La Declaración de Impacto Ambiental, que como culminación a dicho procedimiento deberá formular el Organismo Ambiental competente, determinará, a los solos efectos ambientales, la conveniencia o no, de realizar el proyecto, y en caso afirmativo, fijará las condiciones en que debe realizarse. Mientras se produce dicha Declaración, el Organismo con competencias sustantivas debe posponer la resolución administrativa de autorización del proyecto.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO





*** RESOLUCION.**

A la vista de la Declaración de Impacto Ambiental, el Organismo competente en materia de urbanismo, sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor interesado deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

ART. 10.7. CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION. DEFINICION DEL RIESGO DE SU FORMACION.

*** CONCEPTO.**

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración del efluente y/o distribución de energía eléctrica.

*** RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.**

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población, y definen por tanto el riesgo de su formación, son las siguientes:

* Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definido por estas Normas y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 3 viviendas en un círculo de 300 m de radio con centro en la edificación que se proyecta.

* Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de zonas rústicas, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos secundarios de la zona.

* Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO





ART. 10.8. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

*** CONCEPTO, TIPOS Y AMBITO.**

Al Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUP) le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas del presente Capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Se distinguen dos tipos de especial protección de suelo dentro de esta categoría:

Grado 1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Grado 2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección con Máxima Restricción.

Los correspondientes ámbitos que abarcan estos tipos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección son los definidos en los Planos 13.1 y 13.2 sobre Clasificación del Suelo, so los cuales se explicitan las diferentes clases de terrenos a proteger.

Aunque los cauces y arroyos están perfectamente definidos en la Cartografía Básica 1:5.000 de la CAM, sin embargo en los planos de Suelo No Urbanizable de estas Normas se resaltan dichos cauces, lagunas y embalses, siendo por tanto vinculantes, como mínimo, de cuáles son los elementos sujetos a la normativa del apartado correspondiente.

Asimismo, en el Plano 13 están representadas las Vías Pecuarias y los caminos públicos, extraídos del catastro de rústica y reflejados sobre bases 1:5.000, a los cuales serán de aplicación las condiciones de defensa del dominio público recogidas en esta normativa.

CARACTERISTICAS DEL SUELO CON PROTECCION DE GRADO 1.

*** DEFINICION.**

Esta clase de suelo está constituida por pastos, espacios arbolados y terrenos de monte regulados por el régimen General de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, así como por áreas en posición topográfica dominante y de alta fragilidad paisajística que, por sus especiales características medioambientales deben ser objeto de especial protección.

A efectos de lo regulado en el art. 10.5 se establece como parcela mínima en esta clase de suelo la superficie de 16 ha, salvo en los terrenos que sean de aplicación mayores limitaciones conforme a la Ley 16/1995.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente, así como su mejora y/o preservación por su especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.

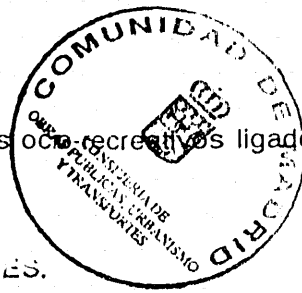
Serán de aplicación las determinaciones de dicha Ley 16/1995 en todos los terrenos de monte incluidos en el régimen general de la misma.

Se consideran propios de esta categoría de suelo los usos forestales y de conservación de la Naturaleza, los cinegéticos y la ganadería extensiva, aunque puede admitirse como

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos el día 26 de Noviembre de 1.996.



compatible la ganadería intensiva y los aprovechamientos ocio-recreativos ligados al medio natural.



*** CALIFICACIONES URBANISTICAS E INFORMES.**

En esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas e informes en las condiciones establecidas en la Ley 9/1995 para la ejecución de obras, construcciones, o instalaciones que, respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

a: Edificaciones o instalaciones ligadas a usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas desarrolladas íntegramente sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido, e imprescindibles para el desarrollo de la actividad (art 53.a).

b: Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos (art 53.d).

c: Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos, culturales y de educación medioambiental que requiriesen necesariamente de este tipo de suelo para su instalación y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan (art 53/f).

*** CONDICIONES PARTICULARES.**

El Órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá informe preceptivamente sobre todas las actuaciones en obras o infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas, que afecten sustancialmente a los terrenos forestales en relación con los proyectos, obras actividades recogidas en los Anexos de la Ley 10/1991, de 4 de abril, sobre Protección del Medio Ambiente.

El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en el anterior apartado a, y siempre que sea imprescindible para la explotación, siguiendo las pautas de organización y tramitación señaladas anteriormente.

Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

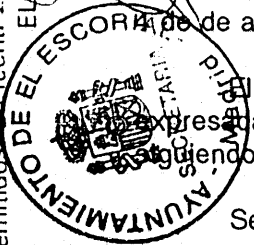
Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados y purines o, en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

El resto de las instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

Las construcciones o instalaciones permitidas no afectarán a las masas arboladas existentes, ni podrán situarse en ningún caso sobre terrenos con pendiente igual o superior al 30%. Se buscará su integración en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del Órgano administrativo competente justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán el estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio. Se prohíben los carteles de publicidad, incluso en los bordes de las carreteras.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO





El proyecto incluirá, igualmente, las medidas correctoras que garanticen la imposibilidad de inadmisibles afecciones o impactos de la actuación sobre el medio ambiente.

*** CARACTERISTICAS DEL SUELO CON PROTECCION DE GRADO**

*** DEFINICION.**

Esta clase de suelo está constituida por los terrenos ocupados por masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebreal, sabinar, coscojal, quejigal, y por las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal afectos al régimen especial de Montes Preservados establecido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones del referido texto legal y, complementariamente, en todo aquello que no resultase contradictorio con ellas, por lo que se especifica en estas Normas.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que ésta coje y sostiene.

Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el ganadero extensivo y los aprovechamientos ocio-recreativos y cinegéticos que no implicasen construcciones o edificaciones permanentes.

*** CALIFICACIONES URBANISTICAS O INFORMES.**

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas en la Ley 9/1995 para ejecución de obras, construcciones o instalaciones que, respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes:

a) Edificaciones o instalaciones no productivas encaminadas a la protección del uso forestal (art 53.a).

b) Instalaciones abiertas de apoyo a la ganadería extensiva o a las actividades cinegéticas tales como vallados, comederos, abrevaderos, porches, etc. (art 53.a)

c) Con carácter excepcional actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o de los servicios públicos (art 53.e)

*** CONDICIONES PARTICULARES.**

El Organo de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá informe preceptivamente sobre todas las actuaciones en obras o infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas, que afecten sustancialmente a los terrenos forestales en relación con los proyectos, obras actividades recogidas en los Anexos de la Ley 10/1991, de 4 de de abril, sobre Protección del Medio Ambiente.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO



En el caso de infraestructuras lineales básicas se tendrá en cuenta no sólo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barridos y el aislamiento de otras áreas de la superficie principal. En ningún caso la instalación de una línea férrea o una carretera importante de la superficie arbolada.



Las medidas de revegetación compensatoria se atenderán a lo especificado en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza,

Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla con lo estipulado en el art 44 y en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 16/1995, no pudiendo afectar a las masas arboladas. No obstante, siempre que fuera posible, se procurará disponerlas fuera de esta categoría de suelo, sobre otros espacios de menor valor ambiental.

Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal. En estos casos se estudiarán los posibles trazados alternativos que, sin afectar a la vegetación de la zona, pudieran cumplir esta finalidad.

Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones de la Ley 16/1995 (art 76).

Cualquier vertido que pudiera generarse sólo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o de los recursos hídricos.

CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE CAUCES Y RIBERAS, Y DE PROTECCION PARA EL SUELO AFECTADO POR CAUCES, RIBERAS Y HUMEDALES EN GENERAL

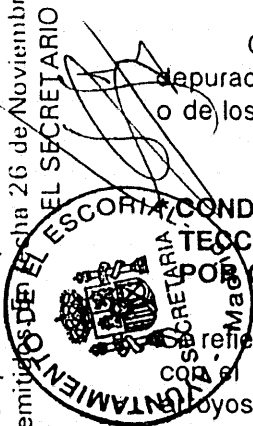
Se refiere esta protección a los terrenos que se encuentran o bien con la delimitación de suelo de este tipo de protección, o bien en las bandas longitudinales de los cauces y arroyos y, en todo caso, quedan afectados, en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- * 15 m en cauce de corrientes naturales discontinuas.
- * 25 m en corrientes naturales de los cauces continuos y lagunas.

Los terrenos comprendidos dentro de las áreas delimitadas o dentro de esta línea de protección citada para los no señalados en los planos de ordenación, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

* A. Se prohíbe todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable Común, y aquellas otras destinadas a la explotación agropecuaria de las fincas. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las construcciones e instalaciones correspondientes asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos el día 26 de Noviembre de 1.996.





Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria de la cuenca vertiente que contiene a este tipo de suelo.

* B. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

* C. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en donde se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en B.

* D. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal, si estas operaciones no vienen obligadas por las labores agrícolas.

Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de 5 m del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

* CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LAS ZONAS DE PROTECCION DE EMBALSES.

Las zonas de protección correspondientes a las lagunas de Castrejón y a los embalses de Los Arroyos y Valmayor, declaradas de interés por la Ley 7/1990 de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma de Madrid, tendrán, además de las condiciones establecidas por el art. 10.8.4., las regulaciones contenidas en el Decreto 47/1993 de 20 de mayo, sobre el Embalse de Valmayor, y el Decreto 16/1994 de 24 de febrero, sobre el Embalse de Los Arroyos.

ART. 10.9. ACTUACIONES Y USOS ESPECIALES ADMITIDOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Con independencia y sin perjuicio de las normas de carácter general o específicas antes referidas, se regulan algunas actuaciones y usos especiales que, por razón de las

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos el día 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO



características del medio rural de El Escorial, se entienden convenientes y necesarios. En este sentido se regulan las siguientes situaciones:



Instalaciones PLEMA.

Las instalaciones y parcelas situados en las proximidades del Parque de Bomberos que fueron cedidas y transmitidas a PLEMA, Productores de Leche de Madrid, por el propio Ayuntamiento, se realizó a efectos de que continuaran cumpliendo el objetivo de interés social y de utilidad pública que supone la actividad ganadero-láctea realizada por entidades de economía social (Cooperativas, SAT, APAS, etc.). En consecuencia el conjunto de dicha parcela y sus edificaciones quedan afectas al mantenimiento del uso de actividad industrial ganadero-láctea realizada por entidades de economía social. Cualquier cambio o modificación de dicho uso supondrá la inclusión en situación de fuera de ordenación urbanística tanto del nuevo uso como de la edificación utilizada, con la aplicación del régimen sancionador correspondiente y sin perjuicio de las otras acciones que asistan al Ayuntamiento por otros conceptos.

Los asentamientos rurales compatibles con el medio rural correspondiente, podrán transformar su uso y mejorar sus condiciones con el objetivo de crear instalaciones e infraestructura de apoyo a la actividad turística. Se considera prioritario el servicio al llamado turismo verde o rural. Las actuales edificaciones podrán rehabilitarse y ampliarse hasta alcanzar las características que requieran las instalaciones a construir hasta el límite genérico fijado para el Suelo No Urbanizable con un límite total de 3.000 m³ construidos. Deberán utilizarse tipologías propias del ámbito rural. Deberán resolver todas las cuestiones relativas a los servicios necesarios.

La transformación de estos elementos deberá tramitarse como calificación o mediante informe de algún destino e independientemente del porcentaje de ampliación.

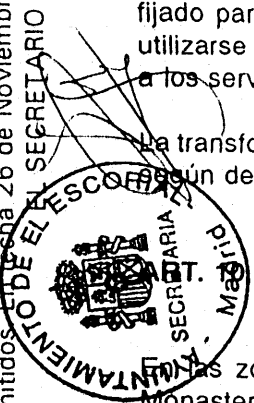
10. PROTECCION DE VISTAS Y FUERA DE ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

En las zonas de Suelo no Urbanizable señaladas como de protección de vistas hacia el Monasterio de El Escorial, señaladas en los planos de Catalogación, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo con el fin de mantener el carácter natural o rural despejado que sirve de marco a las vistas desde puntos relevantes.

Las vistas desde el antiguo matadero municipal están afectadas por diversas edificaciones inadecuadas y contrarias a la protección de una de las panorámicas más singulares del Monasterio. En consecuencia se declaran en situación de fuera de ordenación urbanística a todas las edificaciones y construcciones no catalogadas que se encuentren en el ámbito de afección de vistas constituido por una zona de forma trapezoidal con un vértice en el antiguo matadero, base en la carretera de Robledo de Chavela; lado este la carretera de Valdemorillo hasta su enlace con la calle Castilla; lado oeste el ferrocarril y base menor una línea imaginaria paralela a la carretera de Robledo de Chavela que una el matadero con el ferrocarril.

Los edificios del servicio del bomberos podrán permanecer en la actual ubicación hasta su traslado a nuevas instalaciones.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. Fecha 26 de Noviembre de 1.996.





CAPITULO 11. REGIMEN GENERAL DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO

ART. 11.1. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

* DEFINICION Y DELIMITACION.

Constituyen los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel general del municipio como a ámbitos territoriales más amplios, Los sistemas locales los que realizan las mismas funciones en ámbitos más reducidos, tales como sectores, barrios, etc.

Los sistemas generales y locales definidos por las presentes Normas Subsidiarias están clasificados en cualquiera de las clases de suelo.

Los sistemas generales y locales se delimitan en los Planos 14, 15 y 16 sobre Clasificación de Suelo y Sistemas Generales, escalas 1:10.000 y 1:2.000, en los cuales existen los tipos de suelos y sistemas distintivos correspondientes (SG y SL respectivamente).

Los sistemas generales y locales se agrupan según los siguientes tipos:

Sistema general de equipamiento comunitario SGEC.

- Educativo.
- Socio-cultural.
- Sanitario asistencial.
- Deportivo.
- Público-Administrativo.

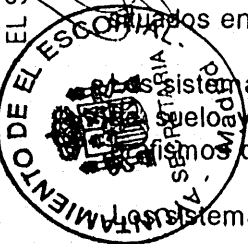
Sistema general de espacios libres y zonas verdes SGZV.

- Espacios libres públicos.
- Parques.

Sistema general de comunicaciones SGC.

Sistema general de infraestructuras básicas SGIB.

Sistemas locales de cualquier clase SL.





La regulación de cada uno de los sistemas señalados en los planos.

Los sistemas señalados de estas Normas pueden clasificarse entre existentes y previstos para ser obtenidos como consecuencia de la gestión de las mismas.

La relación de sistemas generales existentes y la clase de suelo en la que se encuentran es la siguiente:

SGEC:

- Cementerio (SU).
- Casa Consistorial (SU).
- Huertas Municipales (SU).
- Parque Bomberos (SU).

SGZV:

- Casita del Príncipe (SU).
- Parque de la Manguilla (SU).
- Zona verde y parque natural recreativo, Arroyos 5ª Fase (SU).

SGC:

- Estaciones de ferrocarril (SU).
- Las carreteras existentes y el ferrocarril, aunque no se grafien en los planos (SU).

Los sistemas locales existentes se pueden examinar en los planos 13, 14, 15 y 16.

TITULARIDAD.

Los terrenos afectados por sistemas generales y locales deberán adscribirse al uso público, estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas y deberá transmitirse al Ayuntamiento de El Escorial con las salvedades que a continuación se especifican.

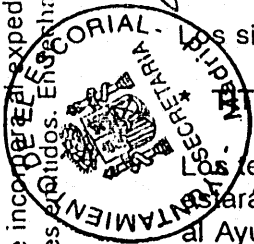
Los terrenos de sistemas generales y locales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento.

Los terrenos afectados por sistemas generales y locales de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento según los sistemas que se regulan en las fichas correspondientes. No obstante, podrán establecerse con los actuales propietarios de dichos terrenos otras fórmulas de ocupación temporal que permitan su utilización pública.

Los terrenos en los que se ubiquen infraestructuras básicas, tales como redes ferroviarias, carreteras estatales o de la Comunidad de Madrid, incluyendo sus zonas de dominio público, y redes de abastecimiento general de agua potable de la Comunidad de Madrid, pertenecen al sistema general de infraestructuras básicas SGIB.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias de El Escorial, expediente de Normas Subsidiarias de El Escorial, fecha 26 de Noviembre de 1.996. en base a los informes sectoriales de El Escorial.

EL SECRETARIO



ART. 11.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS A OBTENER



En Suelo Urbano (SU):

- Nuevo acceso bajo el ferrocarril.
- Huertas Municipales (SG).
- Las Suertes (SL).
- Pinosol (SG) y (SL).
- Viveros (SG).
- Viario público (SG) y (SL).

En Suelo apto para urbanizar (SAU):

- Parque de El Ensanche (SL) SECTOR 1.
- Parque de El Tomillar (SG) SECTOR 2.
- Viario municipal del Ensanche (SL) SECTOR 1.
- Viario municipal de El Tomillar (SG) SECTOR 2.
- Viario público (SG) y (SL).

En Suelo no urbanizable (SNU y SNUP):

- Camino Real-Prado Nuevo-Prado del Río (SG).
- Viario público (SG) y (SL).

Los siguientes sistemas a obtener deberán ordenarse mediante un Plan Especial, siguiendo las determinaciones de la ficha correspondiente.

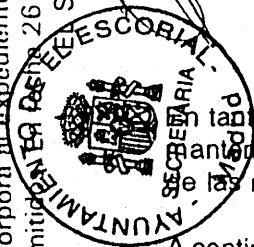
- Parque de El Tomillar.
- Camino Real-Prado Nuevo-Prado del Río.

Si no están formulados los Planes Especiales no podrán realizarse más que obras de mantenimiento de espacio o terreno de las condiciones de conservación actual o de mejora de las mismas.

A continuación figuran las fichas correspondientes a los sistemas generales cuyo planeamiento ha de ser objeto de Plan Especial.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al Expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos el 26 de Noviembre de 1.996.

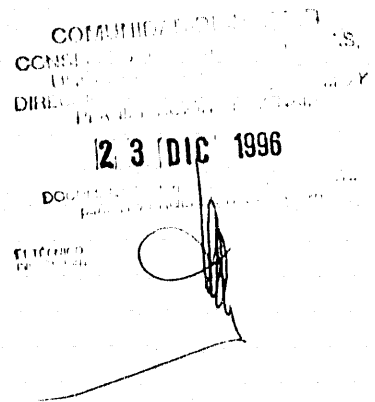
SECRETARIO



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTO
C/ ALFONSO X EL MAGNO, 100
28002 MADRID

23 DIC 1996

SECRETARIO



SE 2

NOMBRE: PARQUE DE EL TOMILLAR.

PLANOS Nº: 13.1, 16.1 y 16.2.

CLASE DE SUELO: Apto para Urbanizar.

AMBITO: 20 ha aproximadamente, según Convenio

ORDENACION: Plan Especial de iniciativa pública.

OBJETIVOS:

- Conservar las encinas existentes catalogadas como Sitio de Interés Histórico-Natural.
- Dotar a El Escorial de un parque con buenos accesos y que sirva de unión entre los cascos de los dos municipios.
- Potenciar la cuenca visual de aproximación al Monasterio.

APROVECHAMIENTO: El correspondiente según el Sector y el Convenio suscrito al efecto.

GESTION: La Junta de Compensación lo cederá en ejecución del Plan Parcial

CRITERIOS DE ORDENACION Y USO:

Debe resolverse el enlace peatonal con las zonas residenciales de El Escorial situadas junto a la Carretera de San Lorenzo.

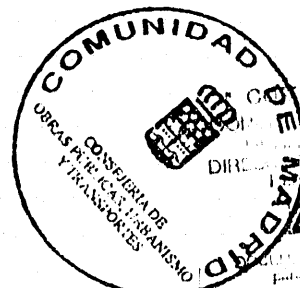
Establecerá un Mirador, como se recoge en las Normas, Plano nº 19.1.

- Podrán implantarse usos deportivos públicos al aire libre con apoyo en construcciones auxiliares.
- La edificación auxiliar tendrá una ocupación máxima del 0,1% de la superficie total y altura de 1 planta.
- Deberán cuidarse los aspectos ambientales de la zona y la previsión de no interferir las vistas del Monasterio.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos: fecha 26 de Noviembre de 1.996.



SE 5



NOMBRE: CAMINO REAL-PRADO NUEVO-PRADO DEL RIO.

PLANOS Nº: 13.1 y 13.2.

CLASE DE SUELO: No urbanizable de especial protección (SNUP).

AMBITO: 64 ha.

ORDENACION: Plan Especial de iniciativa pública.

OBJETIVOS:

- Establecer una zona de protección paisajística en torno a la Granjilla, como defensa frente a crecimientos futuros.
- Crear un parque natural compatible con usos de recreo, culturales y deportivos.

APROVECHAMIENTO: Edificabilidad no lucrativa para equipamientos determinada en el Plan Especial y en el Convenio suscrito al efecto.

GESTION: Cooperación, con ejecución del Convenio según lo establecido en el mismo.

CRITERIOS DE ORDENACION Y USO:

El Plan Especial distinguirá las distintas zonas o categorías de diversa naturaleza del conjunto de prados y prioritariamente considerará el Canto del Bosquecillo como zona natural a proteger íntegramente.

En el Prado Nuevo se dispondrán zonas de protección, zonas de barrera de la Granjilla y otras zonas en la que se podrán albergar usos culturales o de equipamiento general de uso público.

- Deberá cuidarse el entorno del río Aulencia mediante el establecimiento de una franja de protección de 20 m de anchura y la vigilancia sobre los vertidos.
- El Prado de las Calles, además de constituir un área de protección del río Aulencia, podrá albergar edificabilidad no lucrativa para equipamientos de uso público.
- En la franja de Sistema General limitada por la variante y por el Sistema General de Huertas que esté libre de arbolado podrán localizarse servicios municipales complementarios con acceso desde la rotonda sur de la variante o desde alguna conexión futura determinada por el viario del Estudio de Detalle de Prado Nuevo.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos el día 26 de Noviembre de 1.996.

SECRETARIO





SE 6

NOMBRE: VIVEROS

PLANOS Nº: 13.1 y 13.2.

CLASE DE SUELO: Sistema General de equipamiento adscrito a SU con capacidad para instalaciones dotacionales y de servicios.

AMBITO: 17 ha.

ORDENACION: Plan Especial de iniciativa pública.

OBJETIVOS:

- Establecer una zona de protección de vistas desde el punto-mirador privilegiado del antiguo Matadero y el vertedero.
- Ampliación del vivero

APROVECHAMIENTO: El correspondiente a 0,1 mse/m2s.

GESTION: Cooperación.

CRITERIOS DE ORDENACION Y USO:

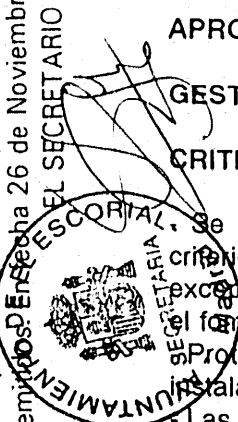
Se realizará un Plan Especial de Ordenación con un posterior Estudio de Detalle cuyo criterio básico es el mantenimiento del paisaje natural y la ampliación del vivero por las excepcionales condiciones de esta zona para este uso concreto, considerándose de interés el fomento de esta actividad.

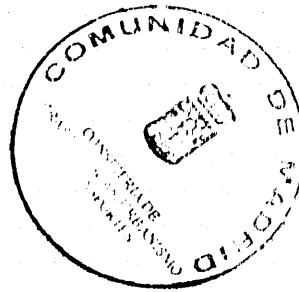
Protección del paisaje cuidando especialmente la percepción del paisaje desde las antiguas instalaciones del Matadero, donde se ubicará un equipamiento para disfrute de las vistas.

- Las edificaciones incluidas en este Sistema General quedarán fuera de ordenación salvo las dedicadas a servicios públicos que tenderán a su traslado a zonas más adecuadas.

12 JUNIO 1996
ESTUDIO TECNICO
INSTRUMENTAL

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos el 26 de Noviembre de 1.996.





CAPITULO 12. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

ART. 12.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 242 la Ley del Suelo, en el artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 244 del precitado cuerpo legal.

ART. 12.2. REGIMEN GENERAL

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título I de la Ley del Suelo así como en lo establecido en el Título III de la precitada Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

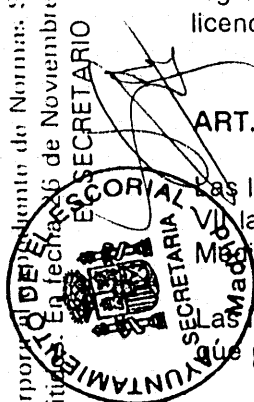
La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto o la solicitud.

ART. 12.3. PROCEDIMIENTO.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el artículo 7.40 del Decreto Comunitario 69/1.983, de 30 de junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de julio del mismo año.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos en la fecha de 1.996.



Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:



* LICENCIAS DE PARCELACION

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:2.000 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

* PROYECTO DE PARCELACION.

Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación a efectos de constituir la base documental sobre la que se apoye la solicitud de Licencia de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación. Su contenido será el siguiente:

- * Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- * Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- * Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- * Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000, caso de que exista. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de aprovechamientos agrícolas, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

Tramitación y formulación.

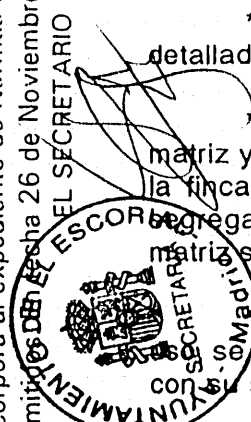
Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia.

Las parcelaciones rústicas se registrarán por lo previsto en el artículo 10.4. de la presente Normativa Urbanística.

En suelo urbano se concederán licencias de parcelación cuando las parcelas resultantes de la parcelación cumplan con las condiciones de ordenación o de volumen establecidas por las Normas Subsidiarias para la zona o sector en que se encuentren.

* LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION.

En el caso de que para el desarrollo y ejecución de una actuación urbanística no sea necesaria la previa aprobación de un proyecto de urbanización se exigirá la presentación de Proyecto de Obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas generales de Urbanización que se señalan en este





documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 70 y 71 de la Ley de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el artículo 34 del artículo 70.

En el supuesto de que, previa aprobación de un proyecto de urbanización, de los regulados en el art. 92 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se exigirá la presentación del mismo, el cual deberá contener los documentos exigidos por el art. 69 y se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el T.R. de la Ley del Suelo.

* LICENCIAS DE EDIFICACION (OBRA MAYOR).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- * Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

- * Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

* LICENCIAS DE EDIFICACION (OBRA MENOR).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en las presentes Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico suscrito por Técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- * Plano de situación de la obra.

- * Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, respecto de lo proyectado.

- * Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.

- * Presupuesto real de la obra.

- * Firma del Contratista que vaya a ejecutar la obra.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos el día 26 de Noviembre de 1.996.





*** LICENCIA DE APERTURA.**

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 10/91 sobre Evaluación del Impacto Ambiental y Calificación Ambiental para las instalaciones que se dediquen a los usos relacionados en los Anexos a la dicha ley, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad principal, correspondiente a una sólo Empresa o razón social.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el órgano correspondiente de la Administración central o autonómica que sea competente.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

ART. 12.4. AUTORIZACIONES CONCURRENTES

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1º del artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideran obra menor en esta Normativa, está sujeta al régimen de calificación e informes señalado en el art 53 de la Ley 9/1995.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos el 26 de Noviembre de 1.996.





ART. 12.5. CADUCIDAD Y PRORROGA.

En aplicación de las determinaciones del artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, las licencias caducarán a los 6 meses de su otorgamiento cuando se iniciasen las obras o actividades que amparan la licencia, previa la incoación del correspondiente expediente.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpen las obras o actividad amparada por más de 3 meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de 6 meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de 3 meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho valor se calculará sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo según se dispone en el artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

ART. 12.6. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION Y CAMBIO DE USO.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado de fin de obra suscrito por el técnico competente.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construída alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en la que se alegue en que manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.





Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio deberá ajustarse a:

- * Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- * Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- * Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

ART. 12.7. CEDULA URBANISTICA Y ALINEACION OFICIAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 44 la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de 1 mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar o escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y ubicación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres existieran en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

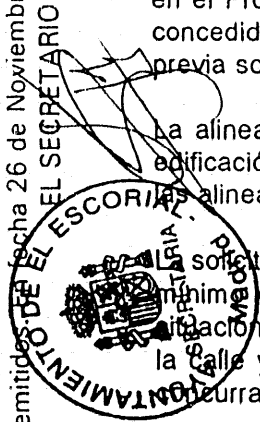
Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

ART. 12.8. ORDENES DE EJECUCION.

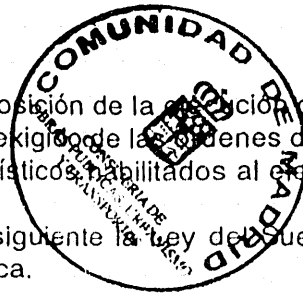
Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos con fecha 26 de Noviembre de 1.996.



El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las ordenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos 245 y siguiente la Ley del Suelo y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



ART. 12.9. DECLARACION DEL ESTADO RUINOSO.

En el art 247 la Ley del Suelo se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los art 18 a 28 del Reglamento de Disciplina urbanística.

No obstante lo previsto en el art 247 la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

ART. 12.10. OBRA MENOR.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

* Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

* Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, ni afectar por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

* Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

* Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida, y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud y que el Contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

- * Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- * Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- * Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.





- * Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
- * Colocación de postes de todo tipo.
- * Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

Obras auxiliares de la construcción.

- * Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- * Construcción de puentes, andamios y similares.
- * Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- * Acotamiento de fachadas.
- * Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

* Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

* Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

- * Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- * Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- * Reparación de cubiertas y azoteas.
- * Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- * Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.
- * Colocación de rejas.
- * Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañilerías.
- * Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- * Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- * Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- * Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- * Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
- * Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

Obras en las parcelas y en la vía pública.

- * Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- * Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m2.) de superficie total.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.



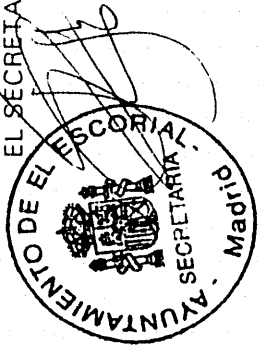
* Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de la misma, en algún punto.

* Formación de jardines cuando no se trata de los árboles contemplados en la edificación de la parcela, que están exceptuados de la norma.

* Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO



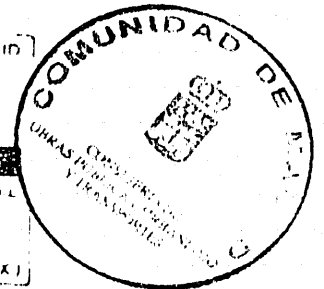
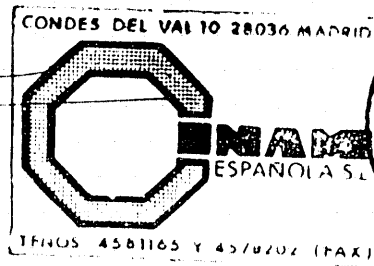
09 ENE. 1997

16 ENE. 1997

ACERCA DE...
Y DE...
1966... (C.M. 200/1509)

Por CINAM ESPAÑOLA S.L.

Handwritten signature



COMUNIDAD DE MADRID
CCP...
Día...

23 DIC 1996

Handwritten signature