

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:

Inicialmente el día 27/10/2000
 Provisionalmente el día 4/4/2001.

TITULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NN.SS.

Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

SECCION 1. GENERALIDADES

Art.2.01. Organismo actuante.

El desarrollo y ejecución de las NN.SS. corresponde al Ayuntamiento de Arroyomolinos, sin perjuicio de la participación de los particulares que podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de las NN.SS. así como colaborar en la gestión o ejecución ajustándose a las previsiones y plazos marcados en los Convenios Urbanísticos y las condiciones particulares de los Anexos Normativos de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Corresponde a la Administración Local, Autonómica o Central, de acuerdo con su nivel de competencias, la ejecución de los equipamientos públicos e infraestructuras previstos en las NN.SS.

Art.2.02. Instrumentos de actuación.

El desarrollo de las actuaciones urbanísticas definidas para cada clase de suelo, o de las actuaciones definidas posteriormente, así como la representación formal de los derechos de los particulares se llevará a cabo a través de los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de desarrollo de la ordenación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos de ejecución.

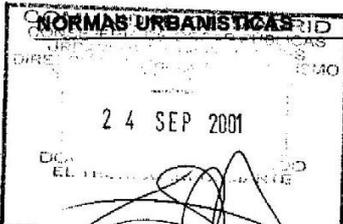
Art.2.03. Clases.

En función de su capacidad para calificar el suelo o detallar y precisar las determinaciones de las NN.SS., los instrumentos de ordenación se pueden clasificar en:

1. Figuras de planeamiento
 - Planes Parciales
 - Planes Especiales
2. Figuras complementarias:
 - Estudios de Detalle
 - Catálogos y Normas de Protección.
 - Ordenanzas Especiales.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 27-9-01
 Madrid, 27-9-01
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFATA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO





AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Iniciado el día 27/10/2000
Definitivamente el día 2/8/2001
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

SECCION 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACION

Epígrafe 1. Figuras de Planeamiento.

Art.2.04. Planes Parciales.

Plan Parcial es la figura de planeamiento que tiene por objeto el desarrollo de uno de los sectores definidos por las NN.SS. en el Suelo Apto para Urbanizar mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial.

Tanto si son promovidos por la iniciativa privada como pública deberán ajustarse a las determinaciones de desarrollo contenidas para cada Sector de planeamiento delimitado en la serie de planos nº 4 "Gestión del suelo" y a los parámetros de aprovechamiento cuantificados en la ficha correspondiente del Anexo Normativo de las presentes NN.SS.

Las determinaciones y contenido documental de los Planes Parciales se ajustarán en todo caso a lo previsto en el R.P. (art.43 a 64) y en la Ley 4/84 sobre medidas de disciplina de la CAM (art.1 a 13).

Complementariamente a la documentación anterior, los P.Parciales deberán incluir:

- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. (colectores generales, líneas de AT, etc.).
- Definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la formulación de Estudios de Detalle.
- La totalidad de las determinaciones gráficas del Plan Parcial en soporte magnético en un formato universal (DXF o similar).
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las NN.SS., y cumplimiento de las determinaciones contenidas en éste.

La competencia para la formulación de los Planes Parciales es la establecida en el art. 136 del RP.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido, art. 138, 139 y concordantes del R.P.

De acuerdo con lo establecido en el art. 3 de la ley 7/97 sobre Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo, en los planes de iniciativa privada el Ayuntamiento deberá aprobar o denegar la aprobación inicial en el plazo de dos meses desde su presentación. El plazo para la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo no podrá ser superior a seis meses desde la finalización de la información pública.

Art.2.05. Planes Especiales.

Los Planes Especiales tienen por objeto el desarrollo de las NN.SS. en aquellas áreas en que así se determine. También podrán redactarse Planes Especiales por los Organos Urbanísticos competentes, aún cuando su formulación no estuviese prevista en las NN.SS., al objeto de desarrollar alguno de los fines previstos en el R.P. (art.76 a 87).

Las actuaciones desarrolladas mediante Planes Especiales deberán respetar en todo caso las normas y ordenanzas definidas en las NN.SS. para cada área.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento no sido aprobado por este Ayuntamiento:

Inicialmente el día 27/10/2000

Los Planes Especiales contendrán los documentos a que se refiere el art.77.2 del R.P.; cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior incluirán entre su documentación necesariamente los planos de ordenación a escala 1:1000 ó 1:500. En todos los casos incluirán la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF ó similar).

Los Planes Especiales promovidos por la iniciativa privada, contendrán la documentación y el nivel de compromisos y garantías asimilable al de un Plan Parcial con los estudios complementarios que requiera el Órgano Urbanístico competente para su aprobación.

La competencia para su formulación, según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los art. 143 y 148 del R.P.

Los Planes Especiales se tramitarán ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido en los artículos 147 y 148 del R.P.

De acuerdo con lo establecido en el art. 3 de la ley 7/97 sobre Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo, en los planes de iniciativa privada el Ayuntamiento deberá aprobar o denegar la aprobación inicial en el plano de dos meses desde su presentación ante el Ayuntamiento. El plazo para la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo no podrá ser superior a seis meses desde la finalización de la información pública.

Epígrafe 2. Figuras Complementarias.

Art.2.06. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se formularán para el establecimiento de alineaciones y rasantes, para completar, adaptar o reajustar las ya señaladas, o para ordenar volúmenes y precisar el sistema viario interior, siempre que las NN.SS. lo determinen en el suelo urbano, o cuando en Suelo Apto para Urbanizar, un Plan Parcial aprobado así lo señale.

Los E. Detalle no podrán alterar o modificar las calificaciones de suelo previstas por el planeamiento de rango superior ni podrán configurar nuevos tramos de viario público, si bien con informe técnico favorable en las Unidades de Ejecución definidas por la Revisión, o que puedan definirse para el desarrollo, podrán reordenar los volúmenes consignados en las ordenanzas de edificación o en la ficha de la Unidad de Ejecución, sin incrementar en ningún caso, los mismos.

El Ayuntamiento podrá requerir la redacción y tramitación de un E. Detalle previo a la concesión de licencias de obras, cuando la complejidad, entidad o significado de la actuación así lo aconsejen.

Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones y la documentación a que se refiere el art. 65 y 66 del R.P., que deberá ser ampliada en cuanto a determinaciones, compromisos y garantías cuando se trate de una actuación de iniciativa privada. En todos los casos incluirán la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF ó similar).

La competencia para su formulación será la establecida en el art. 140.1 del R.P.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual procederá a su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido en el art. 140 del Reglamento de Planeamiento. El acuerdo de aprobación inicial deberá resolverse en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa ante el Ayuntamiento.

El acuerdo de aprobación definitiva deberá ser comunicado a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo máximo de diez días, a fin de cumplimentar lo previsto en el art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

Art.2.07. Catálogos.

En desarrollo de las NN.SS. o de los Planes Especiales que lo desarrollen podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios y conjuntos urbanos o espacios naturales estableciendo limitaciones de usos o instalaciones incompatibles.

La tramitación de los Catálogos y Normas Especiales de Protección así como su modificación será semejante a la de los Planes Especiales y en cualquier caso se ajustarán a lo establecido en el art.149 del RP.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento perteneciendo a la Comisión de Patrimonio de la CAM la competencia de informar y proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo la aprobación, modificación o derogación de los catálogos y normativas anejas cuando de edificaciones y bienes histórico-artístico se trate.

En el caso de los espacios naturales protegidos la competencia de informar y proponer corresponderá a la Consejería de Medio Ambiente.

Art.2.08. Ordenanzas especiales.

Se refiere a las disposiciones que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, que se dicten por el Ayuntamiento en ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, y que regulan aspectos no contemplados en las presentes Normas Urbanísticas.

Su tramitación se ajustará en tanto no supongan modificación de las NN.SS., a lo establecido en el art.148 del Reglamento de Planeamiento.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:

Inicialmente el día 27/10/2000

Provisionalmente el día 4/4/2001

Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo o Sob

Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento es aprobado por este Ayuntamiento:

Inicialmente el día 27/10/2000

Provisionalmente el día 4/11/2001

Definitivamente el día 2/8/2001

Arroyomolinos, a 27 de Agosto de 2001

CERTIFICO: [Signature]

[Circular Stamp]

SECCION 3. INSTRUMENTOS DE GESTION.

Art.2.09. Generalidades.

La ejecución de las NN.SS. y de los Planes Parciales y Especiales, así como de las Unidades de Ejecución, deberá realizarse por medio de alguno de los sistemas de actuación previstos por la L.C.E., complementado por lo previsto en el art. 80 de la L.S.A.:

- Sistema de Compensación.
- Sistema de Cooperación.
- Sistema de Expropiación
- Sistema de Ejecución Forzosa.

El sistema de actuación aplicable será el determinado por las NN.SS. o el planeamiento aprobado para su desarrollo, y en su defecto el que se establezca al delimitarse el Polígono. Cuando se trate de actuaciones de iniciativa privada el sistema de actuación aplicable será el de Compensación, salvo que la Administración actuante fije otro sistema mediante resolución motivada o así esté establecido expresamente en las NN.SS.

Art.2.10. Delimitación de Polígonos.

Cuando no estuviese contenida en las presentes NN.SS. la delimitación de Polígonos de Ejecución, la modificación de los ya delimitados se realizará siguiéndose la tramitación prevista en el art.38 del R.G., salvo que la división poligonal se contuviera ya definida en los Planes Parciales o Especiales.

No serán objeto de nueva delimitación los ajustes necesarios como consecuencia de una mayor y más detallada información parcelaria siempre y cuando las variaciones en la superficie del polígono no se alteren en +/- diez (10) por ciento de la superficie inicial; en cualquier caso las anteriores variaciones no alterarán los aprovechamientos asignados por la Revisión.

Epígrafe 1. Sistemas de Actuación.

Art.2.11. Sistema de Compensación

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un Polígono de Ejecución por los mismos propietarios de suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

La regulación del sistema de compensación, y de las Juntas de Compensación encargadas del desarrollo material de las actuaciones, será la establecida en los art. 157 a 185 del RG.

La aprobación del Proyecto de Compensación deberá llevar aparejada la emisión de las cédulas urbanísticas de la totalidad de las parcelas resultantes.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27.9.01

[Signature]

SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

[Circular Stamp]

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
 El presente documento
 bado por este Ayuntamiento
 Inicialmente el día 29/10/2000
 Provisionalmente el día 4/11/2001
 Definitivamente el día 2/12/2001

Art.2.12. Sistema de Cooperación

El sistema de Cooperación tiene por objeto la gestión y ejecución de un Polígono de Ejecución por el Ayuntamiento que ejecuta las obras de urbanización a cargo de los propietarios del polígono, incluido el 10% del A. que procede a la exacción de costes en la forma prevista en el art. 189 y 190 del RG.

La regulación del sistema de Cooperación, y de las Asociaciones Administrativas de Propietarios, será la establecida en los art. 186 a 190 de la R.G..

Art.2.13. Sistema de Ejecución Forzosa.

El sistema de Ejecución Forzosa tiene por objeto la ejecución directa del planeamiento por la Administración, actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, que realiza las obras de urbanización y procede posteriormente a la determinación y reparto de cargas correspondientes.

La aplicación del sistema se realizará:

- Para la urbanización de polígonos completos.
- Por incumplimiento de los propietarios, en el desarrollo de la Programación, que originen demoras superiores a 18 meses.
- Por incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en la aplicación de los sistemas de compensación o cooperación.

La regulación del sistema de Ejecución Forzosa, y de la Comisión Gestora, será la establecida en los art. 89 a 96 de la L.S.A.

Art.2.14. El Sistema de expropiación.

Tiene por objeto la ejecución directa por la Administración local, Autonómica o Central del desarrollo de planeamiento.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- Para la ejecución de los Sistemas Generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
- Para la urbanización de Polígonos de Ejecución completos.
- Para acometer actuaciones aisladas en Suelo Urbano.
- Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios el desarrollo del planeamiento.
- Aquellos otros derivados de lo establecido en el art.99 de la Ley 9/95 del Suelo autonómica.

La regulación del Sistema de expropiación será la establecida en los art. 194 a 212 del RP y art. 83 a 88 de la L.S.A.

En todos los supuestos de aplicación de éste sistema las valoraciones de bienes y derechos expropiados se harán conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias y en especial a lo establecido en legislación estatal vigente.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento ha sido
bado por este Ayuntamiento:

Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 01/11/2001
Definitivamente el día 2/8/2001

Epígrafe 2. Clases de Proyectos de gestión.**Art.2.15. Proyecto de Compensación.**

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del R.G. debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, estas últimas a escala no inferior a 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privadas es inferior a 5.000 m² y a escala no inferior a 1:1000 en caso contrario; del mismo modo deberán incorporar las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes y la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar).

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y serán tramitados conforme a lo dispuesto en el art. 174 del R.G.

Art.2.16. Proyecto de Reparcelación.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los art. 82, 83 y 84 del R.G. debiéndose incorporar al proyecto los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se grabarán a escala no inferior a 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privadas es inferior a 5.000 m² y a escala no inferior a 1:1000 en caso contrario; deberán incorporar las cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes y la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar).

Se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del R.G; para los procedimientos abreviados se tendrá en cuenta lo previsto en el Capítulo V del mismo Título.

Art.2.17. Proyecto de Parcelación.

La parcelación, segregación, agregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido contemplará:

- Plano, sobre cartografía oficial, de delimitación de la finca matriz y de las fincas resultantes de la parcelación.
- En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o mas detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala no inferior a 1:2000.
- En Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o mas detallada y las parcelas resultantes a escala no inferior a 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privada es inferior a 5.000 m² y a escala no inferior a 1:1000 en caso contrario, con curvas de nivel de metro en metro.
- En ambos casos deberán incorporar la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar) excepto que se trate de actuaciones de regularización de linderos que por su reducida dimensión no suponga la definición de parcelas de nueva creación.

Cuando la parcelación afecte al Suelo Urbano o Apto para Urbanizar y conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios el proyecto contendrá las cédulas urbanísticas.

Los Proyectos de Parcelación podrán ser formulados por el Ayuntamiento o los propietarios del suelo; se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia y corresponderá a este su aprobación.

Art.2.18. Normalización de Fincas.

La modificación de linderos para la regularización geométrica de fincas o parcelas deberá abordarse como un proyecto de reparcelación y de sus previsiones no podrá quedar ninguna parcela de superficie inferior a la mínima prevista por la calificación del suelo correspondiente.

Art.2.19. Proyectos de Expropiación.

Los proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los Sistemas Generales y para las actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa, a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del R.G. y en su caso a lo previsto en el art. 87 de la Ley del Suelo 9/95 de la CAM.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un Polígono de Ejecución contendrán documentos referidos en el Art. 202 del R.G., y el procedimiento será regulado en la LSE.

Si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se aportarán planos a escala no inferior a 1:1000 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Apto para Urbanizar será suficiente la escala 1:2000 o en su caso la escala 1:5000 sobre cartografía oficial.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:

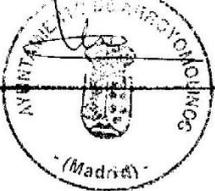
Inicialmente el día 27/10/2000.

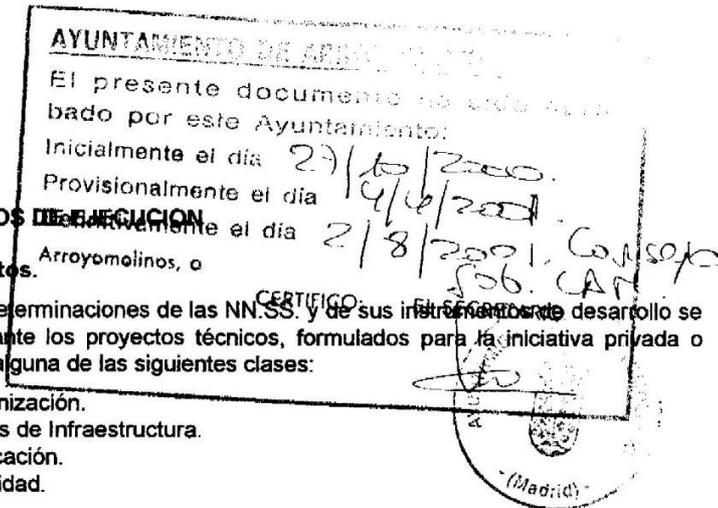
Provisionalmente el día 4/4/2000

Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo Gob CAM

Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO





SECCION 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Art.2.20. Clases de proyectos.

La ejecución de las determinaciones de las NN.SS. y de sus instrumentos de desarrollo se llevara a cabo mediante los proyectos técnicos, formulados para la iniciativa privada o pública, incluidos en alguna de las siguientes clases:

- De Urbanización.
- De Obras de Infraestructura.
- De Edificación.
- De Actividad.

Epígrafe 1. Proyectos de Urbanización y Obras de Infraestructuras

Art.2.21. Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los Artículos 69 y 70 del R.P.

Se tramitarán ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva aprobación.

En todos los casos los proyectos deberán incorporar para su tramitación la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF o similar); a la recepción municipal de las obras deberá hacerse entrega al Ayuntamiento en soporte magnético de la totalidad de las determinaciones gráficas finales de las obras final y realmente ejecutadas en todos los servicios (agua, electricidad, saneamiento, etc.).

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar se constituirá una garantía mínima del 6% del presupuesto total del Proyecto de Urbanización.

El procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución de las garantías, se adecuará a lo establecido en los artículos 5. a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Art.2.22. Proyectos de Obras de Infraestructura.

Los Proyectos de Obras de Infraestructuras se refieren a obras de sustitución, mejora o completación de redes existentes y contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (art.67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización.

Se tramitarán ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.



El presente caso
 basado por este Ayuntamiento
 Inicialmente el día 27/10/2000.
 Provisionalmente el día 4/4/2001.
 Definitivamente el día 2/8/2001. Compro Sob
 Aru

Epígrafe 2. Proyectos de Edificación

Art.2.23. Tipos de Obras.

CERTIFICO: EL SECRETARIO

A los efectos de la definición de proyectos de edificación y de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento y régimen de tolerancias en las presentes Normas, las obras se clasifican en:

- Obras de Demolición.
- Rehabilitación y Reforma.
- Ampliación.
- Nueva Planta
- Obras complementarias de edificación y uso del suelo.

1. Son obras de Demolición tanto las obras que conllevan la total demolición del edificio o su total vaciado interior como aquellas que suponen la desaparición de una parte de la edificación o construcción.
2. Son Obras de Rehabilitación y Reforma aquellas que están encaminadas a garantizar tanto la seguridad estructural y constructiva del edificio como las destinadas a racionalizar la distribución de los espacios habitables del mismo.

Dentro de éste tipo de obras se incluirán aquellas destinadas a adecuar las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, etc. a las normas y estándares actuales, así como las destinadas a mejorar y renovar total o parcialmente los materiales de acabados (sustitución de los pavimentos, alicatados, carpintería exterior o interior, la pintura, etc.).

Así mismo dentro de este grupo de Obras de Rehabilitación y Reforma se incluyen las obras permitidas en el Catálogo de Bienes Protegidos tal como quedan definidas en dicho documento que añade matizaciones a tal tipo de obras subdividiendo esta categoría en labores de:

- Mantenimiento
- Consolidación
- Recuperación
- Acondicionamiento
- Reestructuración

3. Son Obras de Ampliación aquellas destinadas a aumentar o modificar la forma y superficie total construida de una construcción existente.
4. Son obras de Nueva Planta aquellas que se ejecutan ex-novo sobre un solar anteriormente no edificado, sobre un área de parcela libre que no tenga agotada la edificabilidad establecida, o como sustitución de una edificación existente sobre la que previamente se ha realizado una Obra de Demolición.
5. Son obras complementarias de la edificación y uso del suelo aquellas comprendidas en las apartados anteriores y que estén encaminadas al tratamiento de la configuración física de la parcela (movimiento de tierras/jardinería), pavimentación de vías públicas, etc.

Art.2.24. Proyecto de Demolición.

Los Proyectos de demolición deberán contener un plano de localización de la finca sobre cartografía catastral del municipio a escala no inferior a 1:2000 si se trata de Suelo urbano o Apto para Urbanizar y no inferior a 1:5000 en el suelo no Apto para Urbanizar.

Detallaran el alcance de la demolición, total o parcial, con un levantamiento gráfico a escala no inferior a 1:200.

Cuando afecten a elementos estructurales de la construcción será preciso proyecto suscrito por técnico competente.

Art.2.25. Proyecto de Rehabilitación, Ampliación o Nueva Planta.

Los proyectos, que deberán ir suscritos por técnico competente, deberán contener un plano de localización de la edificación proyectada sobre cartografía catastral del municipio a escala no inferior de 1:5.000 si es Suelo No Apto para Urbanizar y no inferior a 1:2.000 si es Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

Los proyectos incorporarán tanto un cuadro resumen comparado entre los parámetros de la ordenanza de aplicación y las características volumétricas, de uso y emplazamiento del proyecto sobre la parcela como el plazo máximo previsto para la ejecución de la obra.

Singularmente los Proyectos de Rehabilitación y de Ampliación contendrán el levantamiento gráfico a escala adecuada (mínimo E 1:100) de la edificación en su estado original así como estudio de la incidencia de la ampliación sobre el edificio original. En todos los casos será necesario acompañar la totalidad de las determinaciones gráficas de proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar).

Art.2.26. Proyecto de Obra Menor.

Para los casos de Obra Menor, tal como queda definida, en el art.2.29 de las presentes Normas Urbanísticas, la solicitud que no necesitara de presentación de proyecto técnico, deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra sobre cartografía catastral del municipio.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela).
- Relación de materiales a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.

El Ayuntamiento podrá exigir la presentación tanto de planos complementarios acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas como acompañar, si así fuese demandado, la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con formato universal (DXF o similar).

Art.2.27. Proyecto de Obras Complementarias.

Se define como Obras Complementarias desde las instalaciones de arquitectura o de ingeniería civil (puentes, fuentes, etc.), no incluidas dentro de un proyecto de urbanización, hasta las obras que no suponen el cerramiento de volumen construido alguno tales como

El presente es un instrumento de ejecución que tiene por objeto autorizar el cumplimiento de los trabajos de cerramientos de parcelas, vallas publicitarias, movimientos de tierras, acondicionamientos del espacio de parcela anejo a la edificación, instalación de andamios y apeos, tales y plantaciones de árboles, etc.

La documentación de los Proyectos de Obras Complementarias estará en función de las características de la obra a realizar, excepto en el caso de obras en movimientos de tierras no incluidos en el proyecto de edificación de una parcela y que impliquen la alteración de la altimetría existente de la misma en más de ciento veinte (120) centímetros, en cuyo caso será preciso de un proyecto que contenga como mínimo:

- Memoria justificativa de la conveniencia y fin de la obra.
- Plano de situación a escala mínima de 1:5000.
- Plano en su caso de la alineación oficial prevista a escala mínima 1:1000.
- Plano de altimetrías actuales y futuras, abarcando al menos todas las parcelas colindantes y el espacio público de acceso a la parcela

Art.2.28. Proyectos de Instalación o Actividad.

Se entiende por Proyecto de Actividades y/o Instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir la organización de la actividad, las instalaciones, los usos, los elementos mecánicos, las máquinas, las medidas correctoras y las condiciones de un local que precisan existir en el mismo para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

Deberán especificar en sus documentos plano de situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:5.000 si es en Suelo No Apto para Urbanizar y 1:2.000 si es Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

En su memoria desarrollarán y justificarán el cumplimiento de la normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, la NBE-CPI, la normativa de Seguridad e Higiene así como la normativa general y/o sectorial vigente que en cada momento le sea de aplicación, junto a las Normas Urbanísticas.

En aquellos aspectos que pudieran estar regulados por Normas Generales y en éstas, serán de aplicación las de rango superior.

Independientemente de la clase de suelo en que se planteen,

- Los usos y actividades comprendidos en los Anexos I y II de la Ley 10/91 de la CAM, deberán ser sometidos a Estudio de Impacto Ambiental, que deberá ser aprobado por la Agencia de Medio Ambiente previamente a la concesión de licencia.
- Los usos y actividades comprendidos en los Anexos III y IV de la Ley 10/91 de la CAM, deberán ser sometidos a Calificación ambiental, conforme al procedimiento establecido para cada caso en los artículos 17 a 21 de la Ley 10/91.

SECCION 5. TIPOS DE OBRAS Y LICENCIAS DE OBRAS DE CONSTRUCCION

Art.2.29. Obra menor

A los efectos previstos en las NN.SS. tendrá la consideración de obra menor, aquellas que cumplan cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue 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 Demolición, Rehabilitación o Reforma o ampliación de nueva planta, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarios 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 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 aunque si la certificación de técnico competente como por ejemplo para la instalación de grúas, andamios, etc.

Art.2.30. Tipos de Obra Menor.

La lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal es:

1. 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, amparada en licencia, de obras mayores.
 - Colocación de rótulos, banderines y 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.
 - Instalación de cabinas telefónicas, transformadores, buzones de correos, etc. en la vía pública.
2. Obras auxiliares de la construcción:
 - Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
 - Construcción de andamios, grúas y similares.
 - Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayores.
 - Acotamiento de fachadas.
 - Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.



- Incluidas en el Plan de Ordenación Municipal de 27/10/2000.
 Provisionalmente en el Plan de Ordenación Municipal de 4/6/2001.
 Derivadas de la Ley 2/87/2001.
- 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 siempre que no superen los 12 m² de superficie, exista solicitud simultánea de licencia de obra mayor para el total de las obras en la parcela y se fije en la misma la duración total de las obras y el uso final de la barraca provisional o su demolición.

3. 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 incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejillas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- 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.
- Formación de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la dimensión de los huecos.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencias 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.

4. Obras en las parcelas y en la vía pública:

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta de menos de cincuenta metros cuadrados (50m²) de superficie total.
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
- Amueblamiento de jardines privados con obras de fábrica.

Art.2.31. Obra Mayor.

Se entiende por Obra Mayor aquella que afecta tanto a elementos estructurales y/o resistentes como a alteraciones y modificaciones de las fachadas, exteriores e interiores, de las edificaciones, incluyendo:

- Obras de Demolición cuando existan elementos estructurales y/o resistentes.
- Obras de Rehabilitación, Modificación y Reforma cuando conlleven ampliación de superficie o volumen y/o afecten a elementos que forman parte de la estética exterior de la edificación (marquesinas, cargaderos, escaleras, etc.).
- Obras de ampliación cuando afecten a infraestructuras y servicios urbanos y a aumento de la superficie y volumen construidos.
- Obras de Nueva planta de edificación e infraestructuras urbanas.
- Obras Complementarias de la edificación que contengan o afecten a elementos estructurales (apeos, etc.) y/o alteren la estética urbana (vallas y efectos publicitarios de las dimensiones previstas en la Ordenanza específica).

En cualquier caso a efectos de las presentes Normas tendrán la consideración de obra mayor de edificación/construcción todas aquellas comprendidas en lo establecido en el art.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.

Art.2.32. Documentación para la solicitud de Licencia de Obras de Construcción.

A efectos de la documentación de la solicitud de obras de edificación esta deberá acompañarse, además de la documentación relativa a la actividad a desarrollar de:

- Proyecto de Ejecución, en obras correspondientes a viviendas unifamiliares, y otros usos, cuando la superficie total construida sea inferior a 1.000 m² sobre rasante.
- Proyecto Básico, en el resto de los casos.

AYUNTAMIENTO

El presente documento
 bado por este Ayuntamiento
 Inicialmente el día 27/10/2000.
 Provisionalmente el día 4/4/2001.
 Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo Sob
 Arroyomolinos, a *CSM*

CERTIFICO: EL SECRETARIO

