

TITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO

Arroyomolinos, o

CAPITULO 1. GENERALIDADES

SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art.3.01. Clasificación del suelo.

Las presentes NN.SS. clasifican el suelo del término municipal según la realidad consolidada y el destino previsto para el mismo, distinguiendo las siguientes clases de suelo, cuya delimitación se define en la documentación gráfica de la Revisión.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación al tiempo que constituye la base para el ejercicio de las facultades del derecho de Propiedad y la posterior adquisición de la facultad a edificar. Por ello:

- a) El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las NN.SS. lleguen a adquirir tal situación.
- b) El Suelo Apto para Urbanizar comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las NN.SS. pueden ser ocupadas por la edificación.
- c) El suelo No Urbanizable es aquel al que las NN.SS. mantienen ajeno a cualquier destino urbano sin perjuicio de las tolerancias previstas para el mismo en la L.S.A. y que quedan reguladas en las presentes NN.SS.

Art.3.02. Estructura general

Las NN.SS. definen la "estructura general y orgánica del territorio" a través de:

- a) La determinación de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.
- b) La asignación de distintas calificaciones subdividiendo el suelo urbano en claves de ordenanza, a las que se les asignan usos pormenorizados e intensidades de los mismos y el suelo Apto para Urbanizar asignándola aprovechamientos y usos globales además de una preordenación indicativa y no vinculante.

Art.3.03. Sistemas generales y locales.

Sistemas son aquellos elementos básicos de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población y que se localizan en suelo público.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos que definiendo la estructura general y orgánica del municipio sirven al conjunto de la ciudad o a ámbitos supramunicipales; constituyen Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien U.Ejecución a las que se vinculan, bien sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

Ambos se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

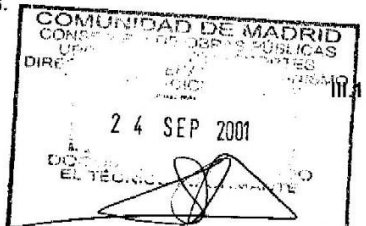
NN.SS. Arroyomolinos Doc.Refundido Agosto 01.v1

21/10/2000
2/8/2001 Consejo Sob CAM

CERTIFICO:



DOCUMENTACION A QUE SE
HE DADO EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
21/10/2000
2/8/2001
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DE LA DEPARTAMENTO DE SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS Y DESARROLLO



SECCIÓN 2. RÉGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS

Art.3.04. Sistemas Generales Exteriores (Asignados) o Interiores (Incluidos) respecto a un ámbito de gestión.

En función de su asignación o inclusión en Polígonos, los Sistemas ~~quedará~~

- a) Interiores: Incluidos dentro de la delimitación de una Unidad de Ejecución.
- b) Exteriores: Externos a la delimitación de Unidades de Ejecución pero asignados a alguna en virtud de la pertenencia a un mismo Cuatrienio.

Art.3.05. Captación de Sistemas en el Suelo Urbano.

Los Sistemas Locales en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, están sujetos a cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento, para su afectación a los Usos previstos por el planeamiento.

Los Sistemas Generales en Suelo Urbano deberán ser obtenidos por el Ayuntamiento mediante el Sistema de Expropiación o con cargo a los excesos de aprovechamiento patrimonializable en Unidades de Ejecución.

Art.3.06. Captación de Sistemas en el Suelo Apto para Urbanizar.

Los Sistemas Generales adscritos o interiores a esta clase de suelo, se obtendrán por alguno de estos dos procedimientos:

- Expropiación, con arreglo a lo previsto en la LSE.
- Aprobación del Proyecto de Compensación, Cooperación o Ejecución Forzosa correspondiente al sector.

La expropiación será de aplicación en aquellos suelos no incluidos en algún polígono del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

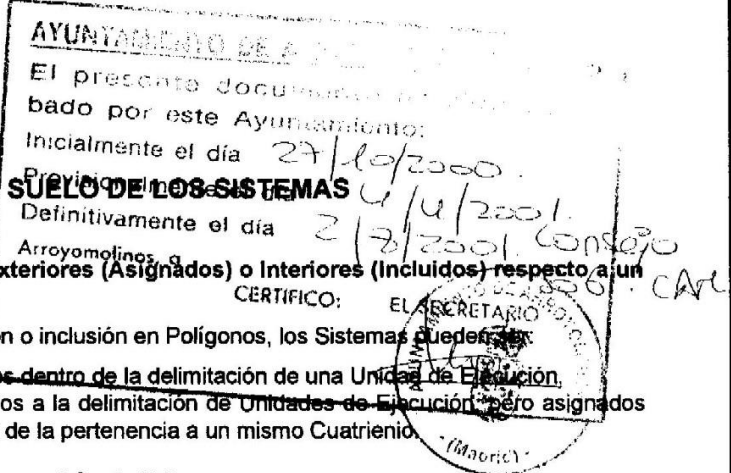
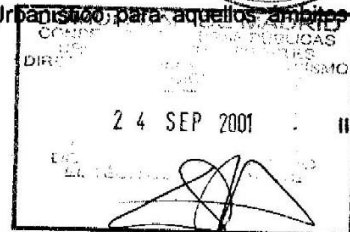
La ocupación directa de un Sistema General requiere la previa determinación por el planeamiento de:

1. Los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios.
En los anexos normativos de las NN.SS. queda determinado el aprovechamiento de los propietarios de estos suelos.
2. La definición del Sector en el que ha de materializarse el aprovechamiento reconocido a cada Sistema General.

Art.3.07. Otras formas de captación de Sistemas Generales.

El Ayuntamiento tendrá la facultad de sustituir el sistema de expropiación por la permuta o la adquisición, previo acuerdo con los particulares.

También se podrá utilizar la forma de Convenio Urbanístico para aquellos ámbitos de gestión donde exista tal posibilidad.



Art.3.08. Ejecución de Sistemas Generales.

Las obras de ejecución de los Sistemas, ya sean de urbanización de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

En el suelo No Urbanizable cuando la obra se promueva por la Comunidad de Madrid, y el grado de definición aportado por las NN.SS. permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter esta al trámite previsto en el art.10 del Decreto Comunitario 69/1983; en otro caso se estará a lo dispuesto en la ley 9/95 LSA.

Art.3.09. Asignación de costes de Urbanización.

En el Suelo Apto para Urbanizar cuando así se establezca dentro de las condiciones para la ejecución del planeamiento en los Anexos Normativos de las NN.SS., los distintos sectores deberán contribuir a la ejecución de las obras de Sistemas Generales, viario, infraestructuras básicas, etc., necesarias para dar servicio a dichos polígonos.

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 2/2/2001. Consejo G.G., C.A.P.

Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO

[Firma]

[Sello circular: AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)]

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento
 bado por este Ayuntamiento
 Inicialmente el día 24/10/2000
 Provisionalmente el día 4/6/2001
 Definitivamente el día 27/8/2001

SECCIÓN 3. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR.

Epígrafe 1. Aprovechamiento urbanístico

CERTIFICO:

EL SECRETARIO

Art.3.10. Adquisición y cuantificación del aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, según clase del suelo:

1. En Suelo Urbano fuera de Unidades de Ejecución, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el que resulte de la aplicación de las condiciones particulares de la zona de ordenanza en que se encuentre.
2. En Suelo Urbano dentro de Unidades de Ejecución, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios incluidos en la el Polígono será el 90% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto correspondiente.
 El Aprovechamiento Tipo de cada Area de Reparto será el resultado del cociente de aprovechamiento lucrativo total (incluyendo el dotacional privado), expresado en metros cuadrados y construibles de uso y tipología por su superficie total excluidos los terrenos de dotaciones públicas, generales o locales, ya existentes.
3. En Suelo Apto para Urbanizar, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en un Sector o Sistema General adscrito, será el resultado de referir a su superficie el 90% del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto en que se incluye su desarrollo por las NN.SS.
4. El Aprovechamiento Tipo de cada Area de Reparto será el resultado del cociente de aprovechamiento lucrativo total, excluyéndose el dotacional de titularidad pública, de cada una de ellas, expresado en metros cuadrados construibles de uso característico, entre la superficie total del área de reparto. A efectos del desarrollo cada Sector y sus Sistemas Generales adscritos constituyen un Area de Reparto independiente.

Art.3.11. Deberes de cesión.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a cumplir con el deber de efectuar las cesiones gratuitas de terrenos establecidos en la LSE para cada uno de los tipos y categorías de suelo. En Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio son:

1. Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos o adscritos al Sector o Area de Reparto.
2. Terrenos destinados a viales interiores del Sector o Unidad de Ejecución.
3. Terrenos destinados a Sistemas Interiores: Espacios libres de dominio y uso público, Centros docentes públicos, Dotaciones para otros servicios públicos necesarios

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 24 SEP 2001
 DCA
 EL TECNICO

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:

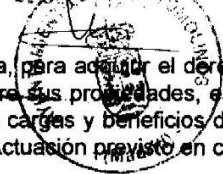
Inicialmente el día 27/10/2000

Definitivamente el día 21/8/2001

4. El suelo necesario para situar el exceso de aprovechamiento lucrativo resultante de la diferencia entre el atribuido por el planeamiento y el susceptible de apropiación por los propietarios.
5. Terrenos urbanizados correspondientes al 10% de cesión del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución o Sector.

CERTIFICO:

EL ALCAIDE



Art.3.12. Deberes de equidistribución.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento señala sobre sus propiedades, están obligados a cumplir con el deber de equidistribuir entre ellos las cargas y beneficios de la actuación, a través de los mecanismos propios del Sistema de Actuación previsto en cada caso.

Art.3.13. Deberes de urbanización.

Los propietarios de suelo están obligados a cumplir con el deber de urbanizar los terrenos con arreglo a lo establecido en el planeamiento (NN.SS., P.Parcial o P. Especial).

El deber de urbanizar supone que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística deberán (art. 58 a 61 del R.P. y 71 y 72 de la LSA):

1. Sufragar las obras de urbanización del correspondiente polígono o, en su caso, de las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. Esto es:
 - Obras de vialidad.
 - Obras de saneamiento.
 - Suministro de agua.
 - Suministro de energía eléctrica.
 - Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores.
 - Indemnizaciones a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del planeamiento, así como las indemnizaciones derivadas de la obligada destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con la ordenación que se ejecute.
 - Redacción y tramitación de cuantos documentos técnicos de planeamiento y de proyecto necesarios.
2. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes en los términos que establece la legislación vigente.
3. Poner a disposición de la administración actuante terminados y en estado de funcionamiento los elementos de la urbanización interior así como las necesarias conexiones exteriores con las redes generales del territorio.
4. Solicitar en plazo licencia de edificación.

Art.3.14. Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas de urbanización, podrá dar lugar, previa declaración formal del incumplimiento, a:

- Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de arbitrio.
- A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas.
- A la modificación del sistema de actuación y los plazos de desarrollo.

Epígrafe 2. Derecho a edificar**Art.3.15. Facultad del derecho a edificar.**

Sólo podrá edificarse en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar en las parcelas que cumplan la condición de solares, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar.

Cuando se trate de una parcela incluida en una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, o sector de Suelo Apto para Urbanizar, deberá cumplirse además:

- En el caso del Suelo Apto para Urbanizar que se haya aprobado definitivamente la delimitación de sectores/polígonos de ejecución y sus Sistemas Generales adscritos con arreglo a las condiciones establecidas en los anexos normativos de las presentes NN.SS.
- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación o, en su caso, se haya declarado la incesariedad del mismo.
- Que se haya protocolarizado y registrado ante notario, la cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres.
- Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o de Obras de urbanización o se garantice la ejecución simultánea con las obras de urbanización.

Art.3.16. Urbanización y Edificación simultánea.

Podrá ejercerse la facultad a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de ordenación, se cumplan los requisitos siguientes:

- 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 edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente, de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de las obras de la correspondiente etapa del Plan Parcial o de la Unidad de Ejecución.

- Que en la solicitud de licencia el propietario o promotor se comprometa tanto a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización como 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.

Art.3.17. Otras obligaciones.

Los propietarios de suelo estarán obligados a:

- Realizar la edificación en los plazos fijados en la licencia.
- Conservar la edificación.
- Conservar la urbanización hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización.
- Recibidas definitivamente por el Ayuntamiento las obras de urbanización de cada uno de los polígonos de ejecución previstos deberá constituirse, cuando así lo establezcan las NN.SS., una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación con el fin de conservar la urbanización y, en su caso mantener los servicios urbanísticos hasta la segunda revisión de Programa de Actuación de la presente Revisión de NN.SS.

Para aquellos servicios y obras que se hallen en mal estado el Ayuntamiento podrá redactar PERIs o Proyectos de Obras de Urbanización para establecer bien las contribuciones especiales necesarias para corregir las deficiencias del polígono, o bien sufragar los costes mediante cuotas de urbanización, todo ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento gestione la obtención de subvenciones para tal fin.

Para el adecuado cumplimiento de lo establecido en el art.110 de la Ley 9/95 del suelo autonómica, en el desarrollo de los sectores del Suelo Apto para Urbanizar deberá tenerse en cuenta las condiciones particulares (obligaciones) de los distintos sectores, establecidas en las fichas de los Anexos Normativos de este NN.SS., que regulan previsiones, de suelo destinado a viviendas en algún régimen de protección de modo que éste supere el 50% del total.

Artículos 3.18; 3.19 y 3.20.

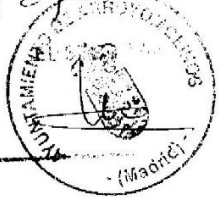
Suprimidos a requerimiento de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial de 10/7/01 de la CAM, (Expte. Nº 73546/01).

AYUNTAMIENTO

El presente ...
 bado por esta ...
 Inicialmente el día 27/10/2000.
 Provisionalmente el día 4/4/2001
 Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo Job. CAE.

Arroyomolinos, a

CERTIFICO:



AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:

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

SECCIÓN 4. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art.3.21.- Contenido del derecho de propiedad

La clasificación del suelo como No Urbanizable comporta por sí sola la delimitación del contenido del derecho de propiedad, quedando este integrado y acotado tanto por las facultades y deberes establecidos en el artículo 450 de la LSA. Como por la normativa específica que se detalla las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Art.3.22. Facultades.

Los propietarios de suelo No Urbanizable podrán:

- Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.
- Realizar, utilizar según su destino legítimo y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en la LSA y en las presentes NN.SS. (Instalaciones al servicio de la carretera, parques de maquinaria, dotaciones, etc.).

Art.3.23. Deberes:

Los propietarios del Suelo No Urbanizable deberán:

- Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.
- Permitir a la Administración Pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales.
- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.
- Materializar las compensaciones económicas establecidas en la LSA para la implantación de actividades para las que se obtenga la oportuna calificación en función de las tolerancias previstas en las NN.SS.

REPRESENTA EL ALCAIDE DEL CONCEJO DE AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
279-01
279-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
AJEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMAS URBANISTICAS

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE AYUNTAMIENTOS
DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS
24 SEP 2001
DCTO. EL TECNICO

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:

Inicialmente el día 27/10/2000.

Provisionalmente el día 4/10/2001.

Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo

CAPITULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO

Art.3.24. Definición.

A los efectos de las presentes NN.SS. constituyen el Suelo Urbano:

- a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establece la legislación urbanística.
- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento han sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

SECCIÓN 1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO.

Art.3.25.

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las NN.SS. y a los mecanismos de desarrollo del planeamiento y de la gestión establecidos dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- a) Suelo Urbano de actuación asistemática:
 - Con aplicación directa de ordenanza (Norma Zonal Directa).
- a) Suelo Urbano en Unidades de Ejecución:
 - Enclaves Urbanos.
 - Áreas de Planeamiento en Desarrollo.

Epígrafe 1. El suelo urbano de ejecución asistemática.

Art.3.26. Definición.

Se define como el suelo urbano consolidado en el cual para su desarrollo y edificación basta con la solicitud de licencia de acuerdo con las determinaciones de la clave de ordenanza (uso y volumetría) establecidas en el planeamiento, ya que corresponden a terrenos con características propias y legales de solares.

Epígrafe 2. Las Unidades de Ejecución.

Art.3.27. Definición y Tipos

Pertenecen a este tipo de suelo las áreas que tienen una ordenación prefijada en las NN.SS., pero que por la inadecuación de la estructura catastral a dicha ordenación, por su obsolescencia o por no disponer de la totalidad de los servicios urbanos, precisan de la redacción de un Proyecto de Urbanización, cuando sea precisa la urbanización integral del ámbito, de un Proyecto de Obras de Urbanización para completar las redes y servicios

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27/10/01
 MADRID
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANO



AYUNTAMIENTO DE

El presente documento
bado por este Ayuntamiento.

Inicialmente el día 29/10/2008, que permita
con su ejecución transformación de las parcelas en solares, repartir los beneficios
y cargas de planeamiento y trasladar al Ayuntamiento la totalidad de los suelos de cesión
establecidos para cada uno de ellos singularmente, de acuerdo con los aprovechamientos y
las alineaciones fijadas. Definitivamente el día 29/10/2008
Arroyomolinos, a 29/10/2008
S. B. CAJ.

La delimitación de estos Polígonos de Ejecución definidos en los planos de gestión y en
los Anexos Normativos se considera tramitada, a todos los efectos, conjunta y
simultáneamente con las presentes NN.SS. CERTIFICO: EL SECRETARIO

Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente
que corresponda al Sistema de Actuación previsto implicando, sin necesidad de
declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito del
Polígono hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de
Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación, aún cuando no sea necesaria la
reparcelación, hasta que se produzca el acuerdo de la Administración por el que se
declara innecesaria la reparcelación.

Todas las Unidades de Ejecución deberán contemplar en su desarrollo la cesión al
Ayuntamiento al menos del 10% del Aprovechamiento Lucrativo total.

Entre estas unidades cabe distinguir dos tipos:

- Unidades de Ejecución (UE)
- Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD).

Epígrafe 3. Los Enclaves Urbanos.

Art.3.28. Definición.

Polígonos cuyas condiciones de ordenación y gestión se establecen directamente por el
propio NN.SS. en las fichas individualizadas que se adjuntan en los Anexos Normativos.
Se identifican como UE-n en los planos de ordenación de la Serie 4. Gestión del Suelo.

Art.3.29. Ámbito de ejecución.

A efectos del desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se
establecen las siguientes Unidades de Ejecución¹:

- UE-1. C/Moraleja.
- UE-2. El Jardín.
- UE-4 c/Madrid-Rodríguez de la Fuente.
- UE-5. c/ Alamo- M 413.
- UE-6. c/ Alamo Sur.
- UE-7. c/ Alamo Plaza

¹ Con el objeto de mantener la coherencia y referenciación de alegaciones, informes, etc. se opta por
mantener la numeración empleada en el documento de Aprobación Inicial, haciendo expresa mención de la
UE-3, suprimida por invadir el Parque Natural del Curso Medio del Río Guadarrama.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento
bado por este Ayuntamiento

Inicialmente el día 27/10/2000.

Provisionalmente el día 6/10/2001.

Definitivamente el día 2/8/2001. Con sello

Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO

Art.3.30. Desarrollo.

Las condiciones establecidas en los Anexos Normativos de las NN.SS. para cada uno de ellos, serán vinculantes en usos, calificación de suelo, alineaciones y aprovechamiento urbanístico, con las limitaciones derivadas de las normas de interpretación de las NN.SS. establecidas en el artículo 1.12 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.

A efectos de su gestión cada Unidad de Ejecución constituirá un Área de Reparto independiente.

Con carácter general para todo el municipio, en todos aquellos espacios libres públicos que se obtengan en la gestión de los diferentes enclaves, se establece la posibilidad de creación de aparcamientos subterráneos de vehículos cuya gestión y explotación podrá ser encomendada, bajo concesión, a la iniciativa privada.

Epígrafe 4. Las Áreas de Planeamiento en Desarrollo.**Art.3.31. Definición.**

Se trata de ámbitos sujetos a condiciones específicas de ordenación y/o gestión en las NN.SS. anterior, o en alguna de sus figuras de desarrollo, en los que aún no se han completado los procesos de cesión, equidistribución y urbanización. Se identifican con el código APD. en la serie de planos 4 (Gestión del Suelo).

Pertenecen a este tipo de suelo los ámbitos de ejecución sistemáticas de las NN.SS. de 1995 aún en proceso de desarrollo, y que se recogen en las presentes NN.SS. con el fin de dar continuidad jurídica a los derechos y obligaciones derivados de las determinaciones de los documentos de planeamiento aprobados.

Art.3.32. Ámbitos de ejecución.

A los efectos del desarrollo de las NN.SS., en el Suelo Urbano se establecen las siguientes áreas de planeamiento en desarrollo:

- APD- 1. Area de Centralidad.
- APD- 3. Valdefuentes.

Art.3.33. Desarrollo.

Su desarrollo será el previsto por los documentos de planeamiento y gestión aprobados para cada uno de ellos, que e detallan en la tabla de APD recogida en los Anexos Normativos de las presentes NN.SS.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
 El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
 Inicialmente el día 27/10/2000.
 Provisionalmente el día 4/11/2000.
 2/8/2001. Consejo de APTU

CERTIFICO: EL SEÑOR DE APTU

CAPITULO 3. EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art.3.34. Definición.

A los efectos de las presentes NN.SS. constituye el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos declarados por el mismo como aptos para ser soporte de la urbanización y desarrollo y que deberán desarrollarse a través de Planes Parciales.

El ámbito del Suelo Apto para Urbanizar es el grafiado en los planos definitivos a escala 1:5000 y/o más detallados incluidos dentro de la documentación del Plan.

Asi mismo dentro de esta clase de suelo se incluyen los polígonos correspondientes a las Modificaciones Puntuales de NN.SS. aprobadas definitivamente o admitidas a tramitación por la Comunidad de Madrid.

SECCION 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art.3.35. Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar (Areas de Planeamiento en Desarrollo en Suelo Apto para Urbanizar).

El Suelo Apto para Urbanizar, correspondiente a los polígonos de Areas de Planeamiento en Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar se desarrollarán de acuerdo a las previsiones definidas en los documentos aprobados de cada uno de ellos, con las cargas y obligaciones contenidas en los Convenios Urbanísticos suscritos que fueron origen de su desarrollo.

Las presentes NN.SS. establecen los siguientes polígonos de APD en Suelo Apto para Urbanizar:

- APD-2. Parque de la Nieve.
- APD-4. Los Carrizos.

A efectos de su gestión cada APD constituirá un Area de Reparto independiente.

Art.3.36. Desarrollo del resto del Suelo Apto para Urbanizar.

El desarrollo y puesta en uso del resto del Suelo Apto para Urbanizar se llevará a cabo a través de Planes Parciales, en los suelos de aprovechamiento lucrativo, y de Planes Especiales, en los suelos destinados a Sistemas Generales de la ciudad obtenidos tanto mediante el mecanismo del Aprovechamiento Tipo descrito y establecido en la L.S.A. como por expropiaciones.

Art.3.37. Delimitación de Sectores.

La delimitación de Sectores del Suelo Apto para Urbanizar (APD y Sectores) queda contenida en la serie de planos nº 4. Gestión del Suelo con las singularidades previstas en los anexos normativos de las NN.SS. en la que se indica el ámbito a desarrollar.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE APTU
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 24 SEP 2001
 DOCL...
 EL TÉCNICO...

AYUNTAMIENTO

El presente es

bado por este Ayuntamiento

Inicialmente el día 27/10/2000.

Provisionalmente el día 4/6/2001.

Definitivamente el día 2/8/2001

Arroyomolinos, a

Art.3.38. Edificación.

Las facultades de edificación correspondientes a los sectores de Suelo Apto para Urbanizar no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Ejecución Forzosa o Reparcelación oportunos.

Como excepción a lo anterior sobre esta clase de suelo podrán realizarse las obras de infraestructura correspondiente a los Sistemas Generales así como, en su caso, la edificación de los suelos previstos en las NN.SS. como de dotación de Sistema Interior del P.Parcial.

Art.3.39. Parcelaciones.

En ningún caso se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente.

Art.3.40. Condiciones para el desarrollo de los Planes Parciales.

En el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar se cumplirá que:

- a) Los Planes Parciales abarcaran sectores completos del Suelo Apto para Urbanizar y el desarrollo de los mismos conllevará el de los Sistemas Generales adscritos a ellos por las NN.SS.
- b) En la redacción de los Planes Parciales se procurará respetar en todo caso la localización del viario establecido como vinculante en la ficha (tanto estructurante como de sistema general) debiéndose justificar su modificación en caso contrario.
- c) En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima prevista en la ficha del sector correspondiente.
- d) El número de unidades de vivienda correspondiente a la tipología unifamiliar consignado en la ficha del sector definida en los Anexos Normativos deberá considerarse recomendada, no pudiéndose en ningún caso incrementar el número total de viviendas establecido para el sector, resultado de la suma de las viviendas correspondientes a la tipología unifamiliar y a las viviendas de la tipología colectiva.
- e) Los Planes Parciales se redactarán con una suficiente nivel de detalle que haga innecesario la posterior tramitación de Estudios de Detalle.
- f) Las Ordenanzas de los P.Parciales podrán, en su caso, modificar el contenido de las determinaciones establecidas en el Capítulo IV de las presentes Normas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad de los diferentes documentos de planeamiento del municipio.
- g) La memoria de cada P.P. deberá justificar el aprovechamiento total y su relación con el establecido por las NN.SS., en las fichas de los Anexos Normativos así como los polígonos de Sistemas Generales asignados.

SECCION 2. GESTION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art.3.41. Generalidades

El desarrollo de las Areas de Planeamiento en Desarrollo en Suelo Apto para Urbanizar se realizará de acuerdo al sistema de actuación establecido en cada uno de los documentos aprobados, constituyendo cada uno de ellos un Area de Reparto independiente que no precisa por tanto de transferencias de aprovechamiento entre polígonos

El desarrollo de los nuevos sectores definidos por las NN.SS. a través de Planes Parciales exigirá el desarrollo de éstos, para su materialización y reparto de beneficios y cargas, de la redacción de los Proyectos de Reparcelación o Compensación en los que cada Sector constituirá asimismo un Area de Reparto independiente.

Art.3.42. Relación de sectores y programación.

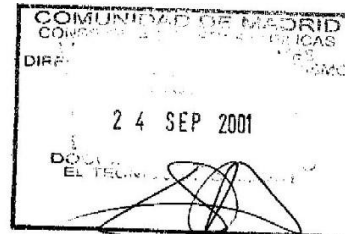
El desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar previsto se llevará a cabo mediante el desarrollo de Planes Parciales para los que se establece el sistema de actuación correspondiente. La sectorización prevista por el PGOU. es :

IDENTIFICACION DEL SECTOR	USO CARACTERISTICO	SISTEMA DE ACTUACION
SAU-1.Mosquitos	Residencial	Compensación
SAU-2.El Rellano	Residencial	Cooperación
SAU-3.C.Jardín Arroyomolinos	Residencial	Compensación
SAU-4a.Valdearenal Norte	Industrial/Terciario	Compensación
SAU-4b.Valdearenal Sur	Industrial/Terciario	Compensación
SAU-5.Molino Perdido	Residencial	Compensación
SAU-6.Zarzalejo	Residencial	Compensación
SAU-7.La Rinconada	Residencial	Compensación

Para el adecuado cumplimiento de lo establecido en el art.110 de la Ley 9/95 del suelo autonómica, en el desarrollo de los nuevos sectores del Suelo Apto para Urbanizar definidos por las NN.SS. deberá darse cumplimiento a las condiciones particulares establecidas para cada Sector en las fichas de los Anexos Normativos de este NN.SS. que regulan previsiones, de suelo destinado a viviendas en algún régimen de protección de modo que éste supere el 50% del total del suelo calificado como Apto para Urbanizar de la Revisión.

Art.3.43. Coeficiente de homogeneización.

La determinación de la totalidad de los coeficientes de homogeneización de usos, para la totalidad de los sectores de las presentes Normas Subsidiarias, a los que habrán de ajustarse el desarrollo y ejecución de los Planes Parciales, son los contenidos los Anexos Normativos del presente NN.SS.



AYUNTAMIENTO DE LOS ARROYOMOLINOS

El presente documento es el resultado de la aprobación por parte del Ayuntamiento de los planes parciales de desarrollo del suelo apto para urbanizar de las áreas de planeamiento en desarrollo.

Inicialmente el día 27/10/2000

Provisionalmente el día 4/4/2001

Definitivamente el día 4/4/2001

Art.3.44. Aprovechamiento.

El aprovechamiento de las áreas de planeamiento en desarrollo del suelo apto para urbanizar será el consignado en los documentos aprobados con las singularidades establecidas en los ficheros normativos de las presentes NN.SS.; a tales efectos cada polígono constituirá un Área de Reparto independiente.

El resto de los nuevos planes parciales del Suelo Apto para Urbanizar de las NN.SS. se desarrollará mediante el mecanismo del Aprovechamiento Tipo de cada una de las Áreas de Reparto, las cuales son coincidentes con cada uno de los sectores definidos en las NN.SS.

Una vez establecido el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto (Sector + S.Generales adscritos) y el de cada Sector en que se divida al mismo, se determinará el aprovechamiento de cada finca de la siguiente manera:

- El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular del Suelo Apto para Urbanizar será el que resulte de aplicar a la superficie de su terreno el 90 por 100 del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en la que se encuentre incluido. El aprovechamiento medio se calculará según lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Autonómica 20/97.

Art.3.45. Dotaciones de suelo.

Las dotaciones de sistemas interiores del Plan Parcial se fijarán de acuerdo tanto con las dotaciones establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento como con las correcciones derivadas de la Ley Orgánica General del Sistema Educativo.

Art.3.46. Sistemas Generales del Suelo Apto para Urbanizar.

Los Sistemas Generales establecidos en las NN.SS. se obtendrán bien mediante el mecanismo del Aprovechamiento Tipo Área de Reparto a la que pertenezcan, bien por expropiación o adquisición a cargo de los recursos municipales.

La delimitación de polígonos dentro de los Sistemas Generales para su adscripción y compensación por los Planes Parciales a desarrollar queda establecida en las NN.SS. tanto a través de la documentación gráfica (serie de planos nº 4. Gestión del Suelo), como en los Anexos Normativos del mismo.

Los propietarios de suelo de Sistemas Generales, cuando éste esté adscrito a algún área de reparto, entrarán a formar parte de las comunidades reparcelatorias o de compensación que correspondan.

SECCION 3. CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

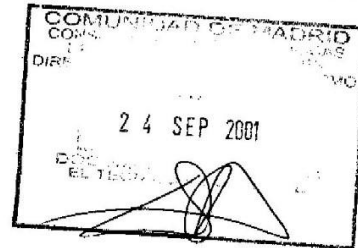
Art.3.46-a. Condiciones Respecto a la Ejecución del Proyecto.

En la ejecución de las obras de urbanización del Suelo Apto para Urbanizar deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- El replanteo de la obra incluirá la delimitación de la totalidad de los suelos provisionalmente ocupables tales como pistas de trabajo, patios de maquinaria, área de acopio de materiales, depósitos de tierra recuperada y cuantas otras instalaciones sean precisas, procurando su localización en las zonas de menor valor medioambiental.
- Se definirán los caminos provisionales para el movimiento de camiones durante la obra.
- Cuando las obras impliquen movimientos de tierra se acopiara y conservara la tierra vegetal para su posterior utilización en zonas arevegetar; en la ejecución de zanjas los materiales extraídos se separaran en el momento de apertura, según su composición edáfica, para mantener esta cuando se aborde el tapado de las zanjas.
- Los productos procedentes del mantenimiento de la maquinaria (aceites y similares) deberán tratarse de acuerdo a la Orden 917/1996; la planta de instalaciones y de repostaje se instalara sobre terrenos impermeables.
- Se utilizara maquinaria, equipos y procedimientos de construcción que disminuyan las emisiones acústicas.
- Se reducirán y compensaran los movimientos de tierra, se cuidara el acabado exterior de las edificaciones y se concentrara la edificación en altura en las zonas de menor cota.
- Se respetara la vegetación existente, especialmente la arborea, englobándola dentro de las zonas verdes del sector; los viales proyectados procuraran no afectar la misma. Cuando ello no sea posible deberán sustituirse los ejemplares arbóreos eliminados por otros semejantes, recomendándose el trasplante tal como prevé el Estudio de Impacto Ambiental de la Revisión de NN.SS:
- La traza de las redes de abastecimiento y saneamiento se alejaran de las márgenes del arroyo Combos.
- Finalizadas las obras se retiraran, a vertedero autorizado, todos los residuos producidos y se restauraran los suelos afectados.

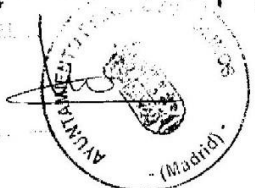
Art.3.46-b. Condiciones de la fase de funcionamiento.

- La ordenación de los sectores tendrá en cuenta , en cuanto a la asignación de usos y al organización de las edificaciones, a lo previsto en el decreto sobre materia de protección contra la contaminación acústica, previendo en su caso soluciones integradas en el paisaje.



- Se establecerá el control y racionalización de agua para riego, publico y privado, dando prioridad al riego de parques y jardines con aguas recicladas, fomentandose soluciones de piscinas colectivas frente a las individuales.
- Los residuos producidos se atenderán a lo establecido en la Ley 10/98 de Residuos y normativa concordante.
- EL funcionamiento de los usos previstos de los sectores quedaran condicionados a la entrada en servicio de la EDAR.
- El desarrollo del planeamiento estará condicionado al informe vinculante de la Consejería de Medio Ambiente en todo lo establecido en el decreto 170/98 sobre gestión de infraestructura de saneamiento de aguas residuales de la CAM.
- Antes de la conexión de la red municipal a la red autonómica de saneamiento deberán instalarse aliviaderos de crecida, limitando la salida de sólidos; la solución técnica deberá ser autorizada por el Organismo de Cuenca el dispositivo previsto para tal fin.
- El vertido de aguas pluviales se producirá una vez garantizada la capacidad del cauce receptor, no debiendo afectar negativamente a la zona de dominio publico hidráulico.

AVANCE
 El presente se ha
 bado por el día
 Inicialmente el día 23/10/2000.
 Provisionalmente el día 4/4/2001.
 Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo Sob.
 Arroyomolinos, a CAM

CERTIFICADO: 

Art.3.50. Calificaciones urbanísticas en el suelo No Urbanizable.

En estos suelos sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría en la presente Normativa, que se permitan por la legislación sectorial que les fuera de aplicación, o que se permitan en la figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse sobre los mismos.

Epígrafe 2. Licencias, calificaciones, autorizaciones y otros requisitos.

Art.3.51. Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

A lo efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el otorgamiento previo de Calificación Urbanística por la CAM y de Licencia Municipal, conforme a los requisitos que, para cada caso, se regulan en el Capítulo 2 del Título VI de la LSA.

No están sujetos a los requisitos mencionados en el párrafo anterior los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

Art.3.52. Normas Concurrentes y autorizaciones administrativas.

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, etc.

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

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente certificado es expedido por este Ayuntamiento:

Inicialmente el día 27/10/2000.

Provisionalmente el día 4/4/2001.

Definitivamente el día 2/3/2001. Con el nº 556. C.M.U.

Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO

(Madrid)

Art.3.53. Planes Especiales.

En el caso de que la instalación que se pretenda ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividad que requieran una ordenación previa.

Art.3.54. Protección de 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 deslinde y restitución del dominio público.

Art.3.55. Situaciones preexistentes.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación existente en Suelo No Urbanizable que haya sido anteriormente declarada de utilidad pública o interés social, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

Las instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las NN.SS., y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en éstas Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación" y se sujetarán a lo establecido en la Disposición Transitoria cuarta de las presentes Normas.

Art.3.56. Documentación de las solicitudes de calificación autonómica y licencia municipal.

Las solicitudes para la implantación de una actividad en el medio rústico contendrán:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 4/1984, de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM, así como:
 - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
 - Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.
2. Anteproyecto de la edificación o instalación, a escala mínima 1:200, para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior, soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

- AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
 El presente Ayuntamiento
 bado por el Ayuntamiento:
 Inicialmente en la 27/10/2000.
 Provisionalmente el día 27/10/2000.
 Definitivamente el día 27/10/2000.
3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:5000 de clasificación del suelo.
 4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:1000 y donde se referencie la finca con su entorno, caminos, parajes, etc.
 5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.
 6. Con carácter particular:
 - Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
 - Si en el expediente se incluye una vivienda, su necesidad para el funcionamiento de la explotación.
 - Si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público.
 7. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá solicitar la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.
 8. Proyecto técnico. Una vez concedida la calificación o informe favorable, 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 de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente anteproyecto, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la calificación. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la calificación urbanística.

Art.3.57. Unidad mínima de Cultivo y Parcela mínima.

De acuerdo con el Decreto 65/1989 de 21 de mayo (BOCM 20/6/89) a efectos de instalaciones y explotaciones agropecuarias la unidad mínima de cultivo queda establecida en:

- 7.500 m² en terrenos de regadío.
- 30.000 m² en terrenos de secano.
- 2.000 m² en instalaciones no destinadas a vivienda, que no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos y que se adecuen a las actividades compatibles según el decreto 65/1989.

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Arroyomolinos, a

Iniciamente el día 27/10/2000.

Provisionalmente el día 24/4/2001.

Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo de Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO

556 LAN

Para el resto de instalaciones no agropecuarias, destinadas a infraestructuras, dotaciones, parques de maquinaria, áreas de servicio de carretera, etc., se estará a lo dispuesto en la LSA.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculasen 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, el propietario procederá 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, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación"; todo ello de conformidad con los arts. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 3.58.

Suprimido a requerimiento de la Consejería de Medio Ambiente, como consecuencia de las conclusiones del Estudio de Impacto Ambiental del documento de Revisión de Normas Subsidiarias.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE ARROYOMOLinos DE FECHA 27/10/2001

REPORTE DEL SECREARIO GENERAL TECNICO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y CONTROL

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE ADMINISTRACION LOCAL
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
24 SEP 2001

SECCION 2. PARCELACIONES RUSTICAS.

Art.3.59. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse:

- Parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, el Decreto 65/1989 (BOC 20/6/89) sobre Unidades Mínimas de Cultivo
- Segregaciones de terrenos para la implantación de actividades y construcciones de acuerdo a lo dispuesto en el art.52.3 de la LSA.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:

Inicialmente el día 27/10/2000.

Provisionalmente el día 4/11/2001.

Definitivamente el día 2/3/2001 Consejo Insb. CAM.

Art.3.60. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa,
Arroyomolinos, c

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Consejería con competencia en la materia.

En el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por estar incluido en la Ley 20/99 de Protección del Curso Medio del Guadarrama y su entorno cualquier actuación deberá sujetarse a lo previsto en el PORN y ser informada por la Consejería de Medio Ambiente.

Art.3.61. Documentación.

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

1. **Memoria justificativa** del cumplimiento de las condiciones específicas de la categoría de suelo y las tolerancias admisibles en el mismo por las NN.SS., en donde se deberá recoger.
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Fincas resultantes de la segregación describiendo para cada una de ellas su superficie, servidumbres y cargas.
 - Cumplimiento de la parcela mínima de Unidad de Cultivo y justificación del cumplimiento del Decreto Comunitario 16/1984 si se trata de suelos de regadío.
 - Descripción de las edificaciones existentes, si existieran, con indicación de su localización, usos actuales, superficie construida, alturas y materiales de cerramiento y cubierta y parcela a la que queda asignada, en la parcelación.
2. **Plano de situación** de la finca a escala adecuada no inferior a 1:5000, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del suelo de las NN.SS.
3. **Plano de detalle** con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala mínima la 1:500. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse adicionalmente.
4. **Plano de detalle** con delimitación de las fincas matriz y resultantes, donde se reflejarán las edificaciones existentes en su caso, a escala mínima 1:500.
5. **Certificado del Registro de la Propiedad** del dominio y cargas de la finca y con indicación expresa de su superficie.
6. **Plano del Catastro** de todas las parcelas del interesado y relación o certificado catastral de las mismas.

Art.3.62. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce o laguna, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde

Iniciada el 27/10/2000.
 Provisoriamente el 4/10/2001
 Definitivamente el 2/8/2001 *Comisión SOB - CA*

del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público.

Art.3.63. Edificaciones existentes y autorizaciones y licencias anteriores.

No se podrá autorizar una parcelación en suelo No Urbanizable cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones de la legislación vigente o de las determinaciones de esta Normativa.

No podrá autorizarse una parcelación en suelo No Urbanizable cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior.

Art.3.64. Expropiaciones.

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

SECCION 3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Epígrafe 1. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas.

Art.3.65. Obras permitidas.

En el Suelo No Urbanizable Común, y en el Especialmente Protegido solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales o cinegéticas adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.
- Los depósitos y Almacenes de Maquinaria y vehículos en superficie.
- Las actividades para el mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
- Las Areas integradas al servicio de las carreteras (surtidores, minitiendas, talleres, etc.) en instalaciones unitarias.
- Los grandes equipamientos y dotaciones y las instalaciones industriales no localizables en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar y que no constituyen proyectos de alcance regional.
- Las antenas de telefonía móvil y similares, que se registrarán por lo establecido en la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid. En todo caso la ubicación deberá distar más de 200 metros del suelo residencial más próximo.

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



Art.3.66 Licencia y calificación previa.

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización (Calificación Urbanística) de los órganos urbanísticos competentes de la CAM siguiendo el trámite indicado en la LSA.

En el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por estar incluido en la Ley 20/99 de Protección del Curso Medio del Guadarrama y su entorno cualquier actuación deberá sujetarse a lo previsto en el PORN y ser informada por la Consejería de Medio Ambiente.

Epígrafe 2. Condiciones de la edificación.**Art.3.67. Condición Unica.**

En el ámbito del PORN del Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama las edificaciones y usos se ajustarán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Parque.

El resto del suelo las condiciones se establecerán singularmente en cada edificación.

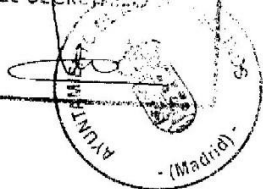
AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento es
bado por este Ayuntamiento:

Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/11/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo de G. CAM.

Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
 El presente urbanismo aprobado por este Ayuntamiento:
 Inicialmente el día 27/10/2000.
 Provisionalmente el día 21/11/2001.
 Definitivamente el día 2/3/2001. *Comprobo 56 CAM*

SECCION 4. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y CALIFICACIÓN AMBIENTAL.

Art.3.68. Oportunidad.

CERTIFICO: EL SECRETARIO

En la tramitación de la calificación urbanística en suelo No Urbanizable de una obra, instalación, edificación o actividad incluida en los Anexos I o II de la Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se solicitará del promotor, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico, en aquellos aspectos que queden afectados.

El procedimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental y la tramitación de la Calificación Ambiental se regulará por el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre), así como especialmente por la Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Art.3.69. Fines.

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán referirse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- Situación de la instalación en el medio.
- Volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- Tránsito de vehículos.
- Emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- Uso impropio del medio físico.
- Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado al medio.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
 28-9-01
 SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 PO. RESOLUCIÓN 16/1991 DE 15/04/91

Art.3.70. Método.

El método, contenido de los Proyectos y procedimiento de tramitación deberá sujetarse a lo establecido en el Real Decreto 1302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley Comunitaria 10/91 de 4 de abril sobre Protección del Medio Ambiente de la CAM, y Reglamentos que los desarrollen.

Elo podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art.3.71. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.



SECCION 5. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Art.3.72. Concepto. Tipos de ámbito.

Al Suelo No Urbanizable especialmente protegido, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, así como las restantes normas de éste Capítulo. Los diferentes tipos de suelo son:

- a) Por la Ley 20/99 del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.
- b) Por su afeción de cañadas y vías pecuarias.
- c) Por su reserva de infraestructuras.

Art.3.73. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la Ley 20/99 de Protección del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno..

Se refiere esta protección a los terrenos rústicos del denominado Parque del Curso Medio del Guadarrama y delimitados en el Plano 1. Clasificación del Suelo que conforman el paisaje natural predominantemente de tierras de secano del término que deben de ser preservadas de su transformación.

Los terrenos comprendidos dentro de esta protección quedan sujetos a las condiciones que establezca el Plan de Uso y Gestión de dicho parque.

En tanto no se apruebe el Plan de Uso y Gestión cualquier construcción, actividad o modificación de las plantaciones o del terreno deberán ser informadas favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente.

Art.3.74. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido correspondiente a cañadas y vías pecuarias.

Se refiere a la protección de los espacios públicos destinados a vías pecuarias y descansaderos clasificados por la Consejería de Medio Ambiente la cual debe autorizar cualquier petición de uso y aprovechamiento que afecte a una vía incluida en la clasificación.

Toda acción que afecte a cualquier vía pecuaria comprendida en el término municipal debe ajustarse a la ley 3/95 de Vías Pecuarias y a la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Los terrenos afectados por la presente protección complementariamente, a lo previsto en el PORN, quedan sujetos a las siguientes condiciones:



AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
 El presente decreto
 bado por el Ayuntamiento de
 Inicialmente el día 29/10/2000
 Provisionalmente el día 4/4/2001
 Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo de
 556 CRT

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, o forestales, cinegéticas o análogas	Prohibido	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Prohibido	
- Instalaciones de Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones subterráneas con posterior regeneración del suelo	Art. 66 LSA(*)
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	--

(*) Precisarà autorización de la Dirección General de Agricultura.

Como condiciones particulares para esta categoría de suelo, se determinan además las siguientes:

- a) Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viario de comunicación para el tránsito motorizado.
- b) Se prohíbe la implantación de vertederos de cualquier clase.
- c) Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria con carretera, vial o cualquier otra infraestructura de transportes, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 8/1998. En concreto, en el caso del nuevo trazado del Cordel de Arroyomolinos, este cruce deberá ser a distinto nivel, y la Administración promotora de la obra o el concesionario, en su caso, deberá habilitar este paso con las dimensiones que garanticen el tránsito agrícola y ganadero, y demás usos de la vía en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad.
- d) Los equipamientos e infraestructuras (conducciones de agua, de electricidad, etc.) para la urbanización de parcelas colindantes con la vía pecuaria, deberán situarse fuera de la misma.
- e) Toda actuación que afecte a terrenos de vía pecuaria, requerirá autorización previa a su ejecución por el organismo competente en materia de vías pecuarias. Ello incluye el punto c) de estas condiciones.

AYUNTAMIENTO
 El presente decreto
 bado por el Ayuntamiento
 Inicialmente el día 23/10/2000.
 Definitivamente el día 21/8/2001. Copias 506.
 (Madrid)

Art.3.75. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para Reserva de Infraestructuras

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la implantación o mejora de las grandes infraestructuras (especialmente ferroviarias y de transporte y distribución de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, etc.).

Los terrenos afectados por la presente protección quedarán sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Prohibido	---
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	---
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Permitido	Art. 64 LSA
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Prohibido	---
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido	Art.66 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	Art. 68 LSA

Toda instalación, construcción o actividad deberá cumplir lo establecido en la ley 10/91 sobre Protección del Medio Natural.

Las instalaciones al servicio de la carretera deberán integrarse en conjuntos funcionales, definidos como una instalación integrada en un proyecto unitario de implantación, destinada a usos de estación de servicio y minitiendas de atención a vehículos; la autorización de cada instalación concreta determinará, en función de su viabilidad económica, la dimensión del conjunto. En todos los casos deberá cederse al Ayuntamiento el suelo correspondiente al frente in edificable de protección de carreteras.

A los efectos de la Clasificación del Suelo los grandes aductores de abastecimiento de agua tendrán una protección específica constituida por dos bandas de protección con la consideración de Suelo Especialmente protegido para Reserva de Infraestructuras:

- a). Conducción Red Extensiva Oeste Madrid-REOM 6 metros.
- b) Franja de Protección, de 10 metros a contar desde el límite exterior de la BIA, que exige autorización previa del Canal de Isabel II para la realización de actividades distintas de las tareas agrícolas.

A los efectos de la Clasificación del Suelo la traza de la totalidad de las líneas eléctricas de Alta Tensión, y en especial los nuevos trazados previstos por la Revisión de las NN.SS. que discurren por Suelo No Urbanizable bien como traslado de líneas existentes, bien como líneas de nueva creación para abastecimiento de las áreas de nuevo desarrollo, tendrán la consideración de Suelo Especialmente

protegido para Reserva de Infraestructuras en un ancho equivalente a la línea de servidumbre establecida en los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión, de acuerdo con las previsiones de trazado contenidas en la documentación gráfica de las NN.SS.

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS ESTATALES Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras. - (Madrid)				
TIPO DE VÍA	ZONA			LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (2)
	De Dominio Público (1)	De Servidumbre (1)	De Afección (1)	
Autopistas, Autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 100 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

- (1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.
 (2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

CARRETERAS AUTONÓMICAS Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.		
TIPO VÍA	ZONA	
	De Dominio Público (1)	De Protección (1)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	50 m.
Carreteras de la Red principal.	3 m.	25 m.
Resto de vías.	3 m.	15 m.

- (1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

Sin perjuicio de la mayor precisión contenida en la mencionada legislación, las limitaciones que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden ser:

I. **Zona de Dominio Público.**

En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II. **Zona de Servidumbre.**

Zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

El presente documento
 bado por este Ayuntamiento
 inicialmente el día 27/10/2000

Quedan prohibidas en esta zona los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

III. Zona de Afeción.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por las NN.SS., y en su caso por el PORN, para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

IV. Zona de Protección. (Madrid)

En esta zona se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, ni instalaciones fijas, ni líneas de alta tensión, ni publicidad.

Excepcionalmente, se permiten actuaciones de reparación y conservación de construcciones existentes, así como cerramientos diáfanos de parcela, previa autorización del organismo titular de la Vía.

V. Línea de Edificación.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

Art.3.76. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ecológico.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos no incluidos en el Suelo Apto para Urbanizar o en el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y que por criterio de la Consejería de Medio Ambiente deben ser preservados de la edificación o de la alteración de su cubierta vegetal y vegetación.

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Prohibido	---
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	---
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	---
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Prohibido	---
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido	Art.66 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	---

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27.9.01
 27.9.01
 SECRETARIO GENERAL TECNICO
 ALCAZAR DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANIZACION
 27.9.01
 Bases de datos 15/08/01 S.O.C.A. 515/01

Arroyomolinos, a
 El presente se ha
 bado por este Ayuntamiento
 Inicialmente el día 21/10/2000
 Provisionalmente el día 6/4/2001
 Definitivamente el día 2/8/2001.
 Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO

Arroyomolinos (Madrid)

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE GOBIERNO URBANISTICAS
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 24 SEP 2001