COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

CAPITULO 1º

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

17 DIC 1997 11 DIC. 1997

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

ARTICULO 1.1.- OBJETO.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado, revisan y sustituyen a las hasta ahora vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, que fueron aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 8 de mayo de 1.987, revisión que fue directamente promovida, en su día, por el propio Ayuntamiento de Villa del Prado.

La revisión pretende subsanar las carencias y deficiencias que se han constatado en las vigentes Normas Subsidiarias, detectadas a través de su utilización cotidiana y continuada, ajustando el modelo de desarrollo y sus estándares característicos a las necesidades reales de crecimiento del municipio y a la actual capacidad de gestión del Ayuntamiento de Villa del Prado.

El objeto de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, es la modificación de la ordenación urbanística vigente en la actualidad, en la totalidad del territorio del término municipal de Villa del Prado, regulando el uso de los terrenos, las condiciones en que han de verificarse las obras de edificación y urbanización, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

En todo caso, las determinaciones fundamentales de la presente revisión de Normas Subsidiarias, serán las siguientes :

* La clasificación del suelo en todo el ámbito territorial del municipio.

* La determinación, condiciones mínimas de calidad a observar y trazado en planta aproximado de las vías generales de comunicación, y de las redes básicas de las infraestructuras municipales y servicios urbanos.

* La ubicación y delimitación de los espacios destinados a equipamientos comunitarios y centros públicos, estén o no sometidos a propiedad pública.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

* La ubicación y delimitación, aproximada pero en cualquier caso vinculante, de los espacios libres de uso y dominio público, al servicio de la colectividad, tanto los relativos a sistemas generales como los interiores a implantar en áreas de terreno sujetas a planeamiento parcial, de acuerdo con la legislación vigente y en las cuantías determinadas por el Reglamento de Planeamiento, para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (Ley que en lo sucesivo denominaremos abreviadamente LRSOU).

ARTICULO 1.2.- CARACTERISTICAS.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal de las precedentes y hasta ahora en vigor, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez sirven para dar cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento municipal, a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente de rango superior y de posterior promulgación. En esencia, estas Normas Subsidiarias presentan las siguientes características :

* Constituyen una ordenación integral, es decir relativa a la totalidad del territorio del ámbito municipal de Villa del Prado, determinada por medio de la figura de planeamiento mas adecuada a las características que, en el presente, ofrece el desarrollo urbanístico del término municipal.

* Son inmediatamente ejecutivas.

* Son originarias, no derivadas o dependientes, es decir que únicamente en el caso de que se fuera aprobado un Plan Director Territorial de Coordinación, para la totalidad o parte de la Comunidad de Madrid, (y el municipio de Villa del Prado resultara dentro de su ámbito territorial), sería necesario, si ello fuera preciso, acomodar a él las diferentes determinaciones contenidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

* En el ámbito que delimitan como Suelo no Urbanizable, tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal, a efectos de autorización de segregaciones o parcelaciones rústicas en las condiciones que se determinan en el Título VI de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medi-

das de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y en el Decreto 65/1.989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

ARTICULO 1.3.- AMBITO DE APLICACION.

Esta revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento, serán de aplicación en la totalidad del ámbito territorial del término municipal de Villa del Prado.

ARTICULO 1.4.- VIGENCIA.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal entrarán en vigor, a partir del día siguiente a la fecha en que el acuerdo de su aprobación definitiva, sea publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, acuerdo de aprobación que será realizado por el Consejo de Gobierno de la misma, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo 70.2, de la Ley Básica de Régimen Local.

Una vez que hayan entrado en vigor, su vigencia será indefinida en tanto en cuanto no se apruebe definitivamente una nueva revisión de las mismas, sin perjuicio de las eventuales modificaciones puntuales que de ellas se pudieran aprobar o de la suspensión total o parcial de su vigencia. También dejarían de estar vigentes si se produjera su sustitución por un Plan General Municipal de Ordenación, redactado para su ámbito territorial, si bien ésta última alternativa no parece factible a corto plazo, habida cuenta de que dada la reducida población y dimensión del término municipal, no lo parece recomendable.

ARTICULO 1.5.- EFECTOS.

La presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal así como, en su caso, de los diferentes Planes y Proyectos que en su desarrollo pudieran redactarse, una vez que sea publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, tendrán el carácter de públicas, obligatorias y ejecutivas, entendiendo tales conceptos en los términos que se indican a continuación :

* **Publicidad:**

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar, en las propias dependencias del Ayuntamiento, toda la documentación de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento y, en su caso, de los diferentes Planes y Proyectos que en su desarrollo pudieran redactarse, siempre de conformidad con el Artículo 35a de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo. Para ello, el Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar, debidamente integrado y diligenciado, de los citados documentos de planeamiento.

Asimismo podrá solicitar que le sea proporcionada, por escrito, información sobre el régimen urbanístico a aplicar a una determinada finca o ámbito del término municipal.

* **Obligatoriedad:**

La presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y, en su caso, los diferentes Planes y Proyectos que en su desarrollo pudieran redactarse, obligan y vinculan por igual a cualquier persona, sea física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de las condiciones y determinaciones en ellos contenidos. Dicho cumplimiento podrá se exigido por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

* **Ejecutividad:**

La ejecutividad del planeamiento municipal aquí contenido implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedarán declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres así como, en su caso, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por esta revisión de Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales o sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como de todas las superficies de influencia necesarias para la adecuada ejecución, conservación y explotación de las obras previstas, al objeto de asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, y ello para los casos y en las condiciones que se establecen en los Artículos 132b de la LRSOU y 57 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, de 9 de abril.

ARTICULO 1.6.- REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION.

Las alteraciones en cuanto a la vigencia de las determinaciones contenidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias, podrán establecer se por medio de su revisión, modificación o suspensión, entendiendo tales conceptos como a continuación se explicita.

1.6.1.- REVISION.

Como supuesto de tipo general, procederá la revisión de las Presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o bien la modificación puntual de las mismas.

En particular, la revisión de las vigentes Normas Subsidiarias podrá derivar de uno o varios de los siguientes motivos :

* Cuando el Ayuntamiento decida la implantación de un modelo territorial, de crecimiento o de estructura general del municipio, substancialmente distintos de los previstos en estas Normas.

* Cuando se produzca la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico, productivo o económico, notablemente diferentes de las actuales, que incidan de manera substancial sobre la ordenación prevista en estas Normas.

* Cuando se presente un suficiente agotamiento de las capacidades de asentamiento, que posibilitan las previsiones de desarrollo contenidas en estas Normas.

* Cuando se produzcan modificaciones en la calificación del suelo, que tengan por objeto un significativo aumento de la densidad o edificabilidad en una determinada zona del municipio o cualquier disminución de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o previstas para equipamientos de uso público y que no respondan al interés general de municipio o la comarca, y ello en los términos previstos en el Artículo 154 del vigente Reglamento de Planeamiento de la LRSOU.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE
DIRECCIÓN
1 4 NOV 1997
DOCUMENTO
para la APR
COMUNIDAD DE MADRID

* Cuando, por variaciones importantes en la clasificación del suelo, se produzcan situaciones que no respondan al interés general del municipio o la comarca.

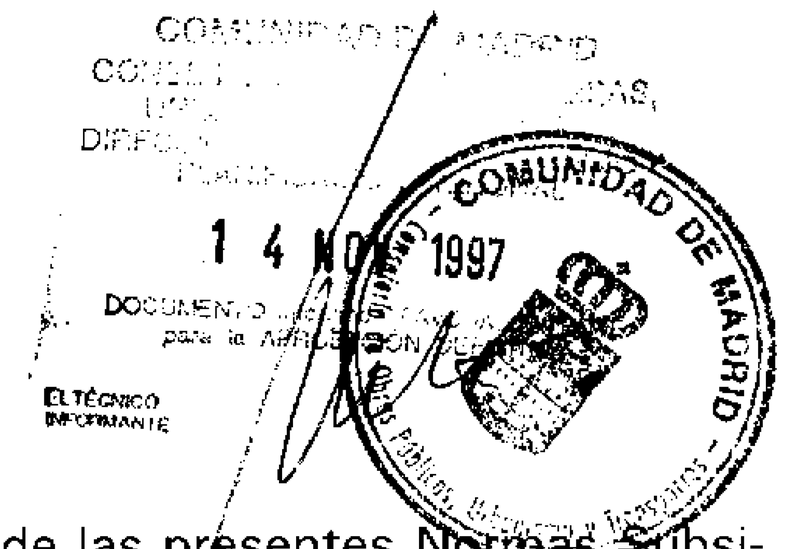
* Cuando se produzcan cambios en las ordenanzas de edificación en el casco antiguo, o en alguna de las demás condiciones para ella establecidas, que den origen a una alteración de su imagen y silueta, y no respondan a intereses generales del municipio.

* Cuando por la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias, se amenace con desvirtuar el modelo de desarrollo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales básicos.

* Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados, para el total desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas por estas Normas Subsidiarias, (Unidades de Ejecución o Sectores de suelo apto para urbanizar) o de sus correspondientes Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento para aprobar el cambio del sistema de actuación inicialmente adoptado para un ámbito territorial determinado, cuando así lo considere oportuno.

En cualquier caso, para iniciar la revisión de las presentes Normas Subsidiarias por parte del Ayuntamiento, en base a los supuesto indicados anteriormente, será indispensable que ello se acuerde expresamente por mayoría absoluta de los miembros que, en ese momento, constituyan la totalidad de la Corporación Municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 109.5 de la LRSOU y disposiciones concordantes de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Además de por incitativa municipal y con independencia de ella, pero sin perjuicio de su posibilidad de participación, estas Normas Subsidiarias podrán ser revisadas cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de superior rango al que aquí se define, que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, al objeto de adaptarlas a las previsiones de dicho instrumento de ordenación de rango superior y ello de acuerdo con lo indicado en el Artículo 44 del Capítulo 2 "Revisión y modificación de los Planes Territoriales y urbanísticos, Título V, de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.



1.6.2.- MODIFICACION.

Se entiende por modificaciones de las presentes Normas Subsidiarias, las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones considerados como no fundamentales de las mismas, es decir que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones que definen su modelo básico de desarrollo. Dichas modificaciones se tramitarán, en su caso, bajo la figura de planeamiento definida como Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, con arreglo a las determinaciones que para ello establece la normativa vigente de aplicación.

Cuando estas variaciones o alteraciones afecten a la estructura general del territorio municipal o a los elementos que determinan su modelo de desarrollo, es decir, cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el epígrafe 1.5.1 anterior, se procederá a la redacción de una revisión anticipada de estas Normas Subsidiarias.

1.6.3.- SUSPENSION.

Cuando concurran circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o, en su caso, de los Planes y Proyectos que en su desarrollo pudieran redactarse, en la forma, plazos y efectos señalados en el Artículo 44.2 de la Ley 9/1995, en el Artículo 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, y ello en todo o en parte de su ámbito territorial y al objeto de acordar su revisión.

Se entiende que concurren circunstancias especiales cuando se puedan producir actuaciones, entre otras, que supongan un incumplimiento generalizado del planeamiento general o parcial o la necesidad de proceder a un estudio pormenorizado para la regulación de un área concreta.

En estos caso, el acuerdo de suspensión deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, así como en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en la misma.

ARTICULO 1.7.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo no regulado en estas Normas Urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial en razón de la

COMUNIDAD DE MADRID
CCN
DIREC
1 4 NOV 1997
DOCUM
para la
ELECTRONICO
ANTENANTE
COMUNIDAD DE MADRID

materia que regulen. En particular, serán de observación las determinaciones contenidas en las siguientes Leyes, Reglamentos y Decretos:

*** Normativa de aplicación estatal.**

* Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio), en aquellos Artículos no declarados nulos por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 2 de marzo de 1.997. Para estos Artículos declarados nulos, se aplicará lo dispuesto el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, de 9 de abril.
* Reglamento de Planeamiento (R. D. 2159/1.978, de 23 de junio).
* Reglamento de Gestión Urbanística (R. D. 3288/1.978, de 25 de agosto).
* Reglamento de Disciplina Urbanística (R. D. 2187/1.978, de 23 de junio).
* Ley 7/1.997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales.
* Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1.964, de 5 de marzo).
* Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana (Decreto 1006/1.966, de 7 de abril).

y, en general, cualquier otra normativa o disposición que se pudiera emitir en desarrollo y aplicación de las anteriores reglamentaciones.

*** Normativa de aplicación autonómica.**

Además de las reglamentaciones de aplicación estatal antes indicadas, será de observancia la normativa urbanística específica de la Comunidad de Madrid constituida básicamente por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, Ley 4/1.984, de 10 de febrero, (excepto su Título II, integrado por los Artículos 14 y 15, actualmente derogados), a la Ley 9/1.995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, a la Ley 20/1.997, sobre Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo y el Decreto 63/1.989, de 11 de mayo, de la anterior Consejería de Agricultura y Cooperación, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

*** Normativa de aplicación en la edificación.**

Con carácter general, y en relación con los proyectos y obras de edificación que se pudieran redactar y ejecutar al amparo de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, serán de obligado cumplimiento las Normas Básicas de la Edificación en vigor, o que durante la vigencia de estas Normas Subsidiarias puedan aprobarse, así como la Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

ARTICULO 1.8.- CONTENIDO DOCUMENTAL.

La presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento consta de los siguientes documentos:

1.- Información Urbanística, constituida por Memoria y Planos de Información.
2.- Memoria Justificativa del modelo de desarrollo urbanístico elegido así como de la ordenación territorial propuesta y de sus determinaciones, con expresión de la participación pública habida durante la tramitación de las Normas Subsidiarias.
3.- Planos de Ordenación.
4.- Normas Urbanísticas.

Además, como documentación complementaria de las Normas Subsidiarias, y cuya tramitación deberá ser simultánea a ellas, se incluye:

5.- Catálogo de Elementos Urbanos a Proteger, que recoge los edificios, elementos construcciones y conjuntos de interés, a los que se les aplicarán los regímenes especiales de protección indicados en el documento correspondiente.

ARTICULO 1.9.- NORMAS DE INTERPRETACION.

Las determinaciones de las Presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones o incompatibilidades entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (que poseen un carácter típicamente regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (éstas con un carácter

más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas últimas.

Por último, y con carácter general en cualquier de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CAPITULO 2º

REGIMEN GENERAL DEL SUELO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y
14 NOV 1997
11 DIC. 1997
17 DIC. 1997

CAPITULO 2.- REGIMEN GENERAL DEL SUELO

ARTICULO 2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, y en particular en el Artículo 5 del LRSOU, las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios en ellas incluidos.

La ordenación del territorio municipal se realiza, en primera instancia, por medio de una clasificación general del suelo que afecta a la totalidad del ámbito municipal. Esta clasificación se formaliza en función del destino previsto por esta revisión de Normas para cada área del municipio o, en su caso, en función de la realidad existente en estos momentos y ya plenamente consolidada. A tal efecto, la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifica el suelo del término municipal en tres categorías, denominadas Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar (o Urbanizable) y Suelo no Urbanizable. Además de ello, la estructura general y orgánica del territorio se completa con la delimitación de espacios destinados a Sistemas Generales y por medio de la Calificación del Suelo, todo ello en los términos que mas adelante se especifican.

Esta clasificación general del suelo constituye la división básica y primaria del mismo, a efectos urbanísticos, y determina los regímenes específicos del aprovechamiento y gestión que les son de aplicación, según se detalla en las Normas Particulares que para cada uno de ellos se incluyen en los Capítulos 8º, 9º y 10º del presente documento.

La delimitación de las distintas clase de suelo viene representada gráficamente en los planos de ordenación y gestión incluidos en el proyecto y, en particular en los nº P.1a y P.1b. Estas clases de suelo quedan definidas en los siguientes términos:

* **Suelo Urbano :**

Denominamos Suelo Urbano al conjunto de terrenos del municipio ocupados por el desarrollo del núcleo urbanizado, ya consolidado en al menos las dos terceras partes de su superficie. Además incluye las zonas que rodean a las anteriores por contar en su seno, o en situación muy próxima, de acceso rodado y los servicios urbanos de distribución de agua potable, al-

cantarillado y distribución de energía eléctrica, cuando menos.

Constituye el suelo que se considera suficiente para acoger el desarrollo urbano de los próximos ocho o diez años, en base a suponer un ritmo de desarrollo proporcionado, equiparable al acontecido en el municipio durante los últimos diez años.

Su delimitación territorial queda definida en los planos nº P.1a y P.1b, y estará sujeto a las determinaciones contenidas en el Capítulo nº 8 de la presente Normativa.

*** Suelo apto para Urbanizar :**

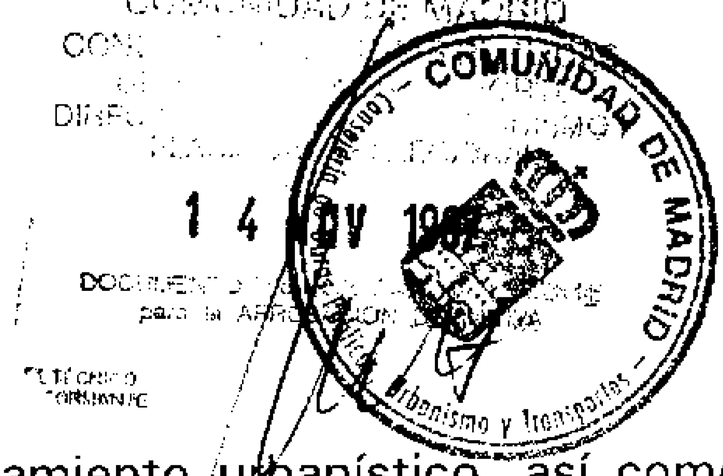
Denominamos Suelo apto para Urbanizar, también denominado Urbanizable, al conjunto de terrenos del municipio que podrán ser ocupados por la urbanización y su correspondiente edificación, en desarrollo y ejecución de las previsiones de esta revisión de Normas Subsidiarias. Salvo núcleos periféricos puntuales, ninguno de los cuales es de nueva creación, también se trata de zonas que rodean al Suelo Urbano y en las que la dotación de acceso rodado y de los servicios urbanos de distribución de agua potable, alcantarillado y distribución de energía eléctrica, es factible topográfica y funcionalmente hablando y ello en condiciones de relativa economía de costos.

La presente revisión de Normas Subsidiarias delimita un total de cuatro Sectores de Suelo apto para Urbanizar, tres de los cuales están situados en los bordes del núcleo urbanizado central del municipio y el restante, que ya contemplaba las anteriores Normas, alejado del mismo.

Su delimitación territorial queda definida en los planos nº P.1 y P.1b, y estará sujeto a las determinaciones contenidas en el Capítulo nº 9 de la presente Normativa.

*** Suelo no Urbanizable :**

Denominamos Suelo no Urbanizable, al conjunto de terrenos del municipio que se mantienen al margen de cualquier tipo de desarrollo urbano, por estar caracterizado por un distinguido valor natural, ambiental, forestal, faunístico, cinegético o agropecuario. También incluye áreas sin valores especiales de ningún tipo, pero que por su situación y condiciones naturales no son aptas para la urbanización o, simplemente, no son precisos para ello. Comprende la totalidad del suelo del término municipal que no ha sido incluido en las anteriores clases de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. En esta clase de suelo se deberán tomar las medidas adecuadas, para evitar su transformación degradante y potenciar el destino rústico y productivo que en la actualidad le caracteriza. A tal efecto, se prohíbe realizar en su



seno cualquier tipo de aprovechamiento urbanístico, así como toda variación de uso que pueda modificar de alguna manera su estado actual.

Dentro de esta clase de Suelo no Urbanizable, la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento distingue dos Categorías, en función del grado de necesidad de preservar su estado actual :

- **A.- Suelo no Urbanizable Protegido. (ZEPA)** : Definido en los planos de clasificación del suelo (planos P.1a y P.1b) con las siglas SNU. Comprenderá los terrenos no aptos para el desarrollo de edificación, bajo ninguno de sus usos, incluidos en la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), que en este caso particular engloban la totalidad del ámbito del término municipal de Villa del Prado, pero que por lo demás no presentan un especial relieve por no contener valores sobresalientes en sus características naturales, paisajísticas, edafológicas o no ser especialmente idóneos para su aprovechamiento agropecuario. La totalidad del término municipal se encuentra incluida en la denominada zona de Especial Protección para las Aves denominada "Encinares del río Alberche y río Cofio". Dentro de esta Categoría de Suelo no Urbanizable protegido se incluyen los cauces, riberas, terrenos inundables y demás zonas húmedas
- **B.- Suelo no Urbanizable Protegido** : Definido en los planos indicados en el epígrafe anterior como SNUEP. Forman el conjunto de áreas de suelo en donde, debido a sus destacados valores naturales, paisajísticos, culturales, productivos o de cualquier otro tipo, es precisa la adopción de especiales medidas de protección tendentes a la conservación, defensa y potenciación de los valores que han motivado su clasificación como tal.

En los terrenos incluidos en esta Categoría serán de aplicación, además de todas las determinaciones de tipo general incluidas en el presente Capítulo, las medidas de especial protección que se indicarán en el mismo.

Toda actuación de parcelación o construcción que se pretenda realizar en esta clase de suelo, se ajustará a las medidas establecidas al respecto en la Ley 9/1.995 de la Comunidad de Madrid, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Si cualquier suceso o acontecimiento, sea natural o provocado, causara la degeneración o incluso la desaparición de las

condiciones que motivan la inclusión de un terreno dentro del ámbito del Suelo no Urbanizable, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su clasificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para procurar la regeneración de las condiciones originarias. Estas actuaciones se realizarán a cargo del propietario de los terrenos quién, no obstante, podrá solicitar y si procede obtener las ayudas oficiales que están actualmente establecidas, o lo estén en el futuro, ante este tipo de situaciones. En particular, ante este tipo de situaciones, se estará a lo determinado en el Artículo 49.4 del Título VI, relativo al régimen urbanístico del suelo no urbanizable, de la Ley 9/1.995 de la Comunidad de Madrid. En todo caso, la inclusión de estos terrenos en cualquier otra clase de suelo, dentro de los treinta años siguientes a aquel en que han sufrido la agresión, requerirá su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con la precitada Ley 9/1.995.

Con independencia de lo anterior, la estructura general de territorio se completa por medio de los denominados Sistemas Generales del municipio, que integran sus redes de comunicaciones, los espacios libres de uso público y el conjunto de equipamientos y servicios públicos al servicio de la comunidad.

En el último grado de definición urbanística contemplado en estas Normas Subsidiarias, los ámbitos territoriales del Suelo Urbano y del apto para Urbanizar se califican mediante su subdivisión en las denominadas Zonas de Ordenación, a las que se les asignarán distintos aprovechamientos y usos pormenorizados, con expresión de la intensidad de los mismos, y ello con independencia del cumplimiento de las determinaciones incluidas en las Normas Generales, que se redactan e incluyen mas adelante para cada clase de suelo.

En general, se entiende por calificación del suelo el conjunto de determinaciones que regulan los usos y aprovechamientos, derechos y obligaciones de los propietarios, señaladas por estas Normas Subsidiarias para cada lote de suelo delimitado dentro del término municipal.

ARTICULO 2.2.- SISTEMAS GENERALES E INTERIORES.

Se definen como Sistemas en general los elementos estructurantes de la ordenación del territorio propuesta, que se adscriben al servicio

de determinados ámbitos territoriales y de la edificación e instalaciones en ellos desarrollada, dentro del modelo de desarrollo establecido por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Las áreas de terreno que integran los Sistemas, podrán quedar adscritos o no a alguna de las subdivisiones del Suelo Urbano o Suelo apto para Urbanizar considerados en el término municipal, puesto que también podrán resultar ubicados en Suelo no Urbanizable.

Los Sistemas, según la amplitud territorial y situación urbanística a la cual se adscriben se clasificarán en :

*** Sistemas Generales :**

Se definen como Sistemas Generales a los elementos fundamentales que forman parte de la estructura general y orgánica del municipio o, incluso, de ámbitos supramunicipales.

Los Sistemas Generales previstos por la presente revisión de Normas Subsidiarias, se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por otros tipos de normativas específicas.

Forman parte de los Sistemas Generales el conjunto de la red viaria y demás redes de comunicaciones del municipio, incluidas las vías pecuarias, los jardines y espacios libres de uso público y el conjunto de equipamientos y servicios públicos al servicio de la comunidad, tales como instalaciones y redes de distribución de agua potable, de saneamiento y drenaje, de alumbrado público y de distribución de energía eléctrica y de telefonía, canalizaciones que, en todos aquellos casos que sean de nueva implantación, deberán proyectarse subterráneas.

*** Sistemas Interiores :**

Se definen como Sistemas Interiores, también denominados Sistemas Locales, los elementos fundamentales adscritos a ámbitos territoriales mas reducidos que la totalidad del municipio, tales como Unidades de Ejecución a las que se vinculan, o Sectores de Suelo apto para Urbanizar a desarrollar a través de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación Urbana.

Los Sistemas Locales serán definidos y delimitados por medio de la documentación de planeamiento que será preciso redactar previa al desarrollo urbanístico de los correspondientes ámbitos territoriales a los que ellos quedan adscritos, de acuerdo con las clases, magnitudes y estándares contemplados en el vigente Reglamento de Planeamiento de la LRSOU. En los citados documentos de planeamiento parcial a redactar se establecerán los usos y condiciones urbanísticas de todo orden a aplicar en estas áreas de suelo.

ARTICULO 2.3.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de la presente revisión de Normas Subsidiarias, con independencia de la clase de suelo en que se encuentren ubicados, deberán resultar conformes con la normativa de todo orden establecida en esta revisión. En caso contrario, serán consideradas como fuera de ordenación.

En cualquier caso, estas edificaciones e instalaciones quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones, según la situación en que se encuentren de entre las que a continuación se exponen.

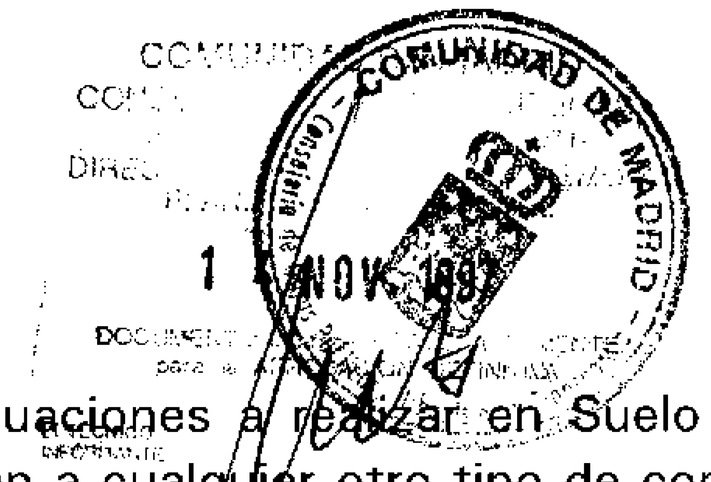
2.3.1.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES QUE SE AJUSTEN A LA PRESENTE NORMATIVA.

Son aquellas que cumplen en todos sus términos, incluidos los relativos a usos a observar, las determinaciones establecidas para cada clase de suelo en la presente revisión de Normas Subsidiarias. En particular, según la clase de suelo en que se ubiquen, estarán sujetas a las siguientes determinaciones :

* En Suelo Urbano: las especificadas para la Zona de Ordenanza, correspondiente al ámbito territorial en donde se encuentre ubicada la instalación o edificación en cuestión.
* En Suelo apto para Urbanizar: las señaladas en el Capítulo 10 de la presente revisión de Normas Subsidiarias.

En estos supuestos será posible realizar cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, previa la obtención de la oportuna Licencia Municipal de Obra, según se establece para cada clase de ellas. En particular, en Suelo no Urbanizable, se seguirá el procedimiento descrito en el Capítulo 10 de la presente revisión de Normas Subsidiarias, en el curso de la cual se verificará la adecuación de la solicitud a las condiciones y limitaciones impuestas por estas Normas Urbanísticas, además de ajustarse a la normativa vigente de rango superior, aplicable en esta clase de suelo.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente a su ejecución, las oportunas medidas que garanticen la seguridad de las personas y bienes, la salubridad del impacto de la instalación y de la actividad correspondiente en el medio, así como la debida integridad del dominio público.



Además de lo anterior, las actuaciones a realizar en Suelo no Urbanizable, sea protegido o no, se someterán a cualquier otro tipo de condicionado que, por parte del Ayuntamiento de Villa del Prado o por los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid, pueda fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la correspondiente Licencia Municipal de Obra.

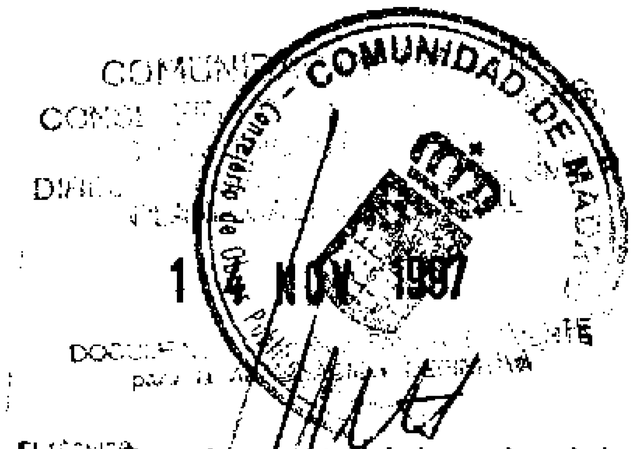
2.3.2.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES QUE NO SE AJUSTEN A LA PRESENTE NORMATIVA.

Son aquellas que incumplen en alguno de sus términos, incluidos los relativos a usos a observar, las determinaciones establecidas para cada clase de suelo en la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las edificaciones o instalaciones que se encuentren en esta situación serán consideradas como Fuera de Ordenación, lo que lleva implícita la prohibición expresa para la ejecución de cualquier tipo de obras de consolidación, mejora, incremento de volumen u ocupación o remodelación, así como aquellas que den lugar a un posible incremento de su valor de expropiación.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por Licencia Municipal de Obra u orden de ejecución, que no se encuentren completamente consolidadas en la fecha de aprobación definitiva de la presente revisión de Normas Subsidiarias. En estos casos, previa a cualquier otro tipo de actuación, será indispensable la solicitud y, en su caso, consecución de la Licencia Municipal para la totalidad de las edificaciones o instalaciones que carecen de ella.

No obstante lo anterior, y como caso excepcional, en edificaciones existentes y realizadas con arreglo a la normativa urbanística vigente en la fecha de su construcción, podrán autorizarse obras de consolidación, en las condiciones previstas en el Artículo 60 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, con la condición de que previamente se garanticen la seguridad de las personas y bienes, la salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio, así como la debida integridad del dominio público y siempre y cuando se trate de edificaciones e instalaciones en las que la Administración no tenga prevista su demolición o adquisición en un plazo inferior o igual a quince años. Esta cláusula de excepcionalidad, no podrá ser aplicada a casos de edificaciones o instalaciones implantados con infracción de la legalidad vigente en ese momento, pudiéndose realizar en ellos exclusivamente las reparaciones que exigiera su higiene y seguridad.



En el caso de edificaciones situadas en Suelo no Urbanizable, no se podrán realizar obras de consolidación cuando se señale, expresamente, que sean susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de quince años, o en aquellas en las que el Ayuntamiento de Villa del Prado decida extender esta consideración, con posterioridad a la aprobación de esta revisión de Normas Subsidiarias.

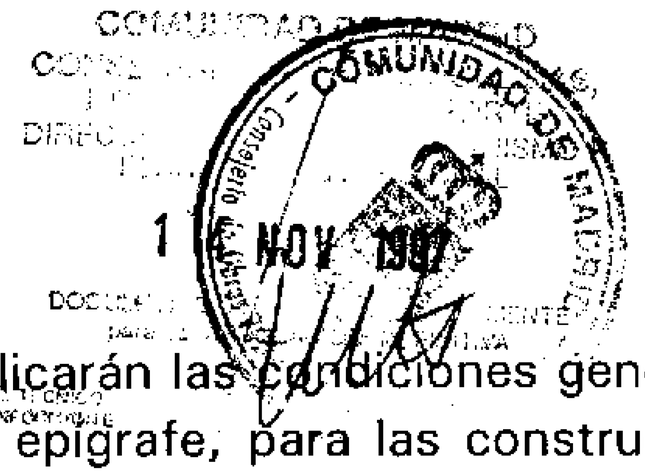
Las distintas actuaciones que se hayan desarrollado sobre Suelo no Urbanizable hasta la fecha de aprobación definitiva de la presente revisión de Normas Subsidiarias, y que sean incompatibles con su utilización forestal, agrícola o pecuaria se declararán, a todos los efectos, como actuaciones Fuera de Ordenación.

Además de lo indicado en el párrafo anterior, en edificaciones o instalaciones consideradas como Fuera de Ordenación, tan solo se podrán autorizar actuaciones destinadas a garantizar :

* Conseguir y/o preservar la seguridad de las personas y bienes.
* La salubridad, ornato exterior y conservación del inmueble o instalación.
* La corrección del impacto negativo que la instalación o la actividad en provoquen el medio natural o urbano.
* La integridad del dominio público.

Dentro de este epígrafe merecen, especial mención las edificaciones e instalaciones de carácter industrial, o de uso mixto y compartido con el residencial, que abundan en la actualidad como consecuencia de la anterior normativa urbanística y que, por aplicación de las nuevas determinaciones, resultan en situación de fuera de ordenación. Se exceptúan de esta situación las instalaciones ya existentes en el casco residencial, que se puedan incluir dentro de la Categoría 1ª de los Usos Industria y Almacén, según se definen éstas en el epígrafe 4.5.2 de las Normas Urbanísticas de estas Normas Subsidiarias, categorías que engloban las instalaciones en las que se ejercen actividades compatibles con el uso residencial.

En efecto, las presentes Normas Subsidiarias prohíben todo uso industrial dentro del ámbito del casco urbano, con la excepción de la Cooperativa Agrícola actualmente implantada en la Unidad de Ejecución nº 22 de las delimitadas, por lo que la totalidad de las instalaciones existentes de esta naturaleza, salvo las incluidas dentro de la Categoría 1ª de los Usos Industria y Almacén anteriormente indicadas, resultan fuera de ordenación, quedando sujetas a lo establecido en el epígrafe 4.3 "Usos existentes", del presente cuerpo normativo.



Por lo demás, en estos casos se aplicarán las condiciones generales, establecidas anteriormente en este mismo epígrafe, para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad de que, en aplicación de las determinaciones del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, en todas las instalaciones industriales existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda en suelo urbano, o la descrita en la normativa de aplicación en el Suelo no Urbanizable.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente, y garantizadas en este caso mediante aval bancario, las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos anteriormente mencionados en este mismo epígrafe.

2.3.3.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES INCLUIDAS EN EL CATALOGO DE BIENES A PROTEGER.

Las posibles actuaciones a realizar sobre estos elementos se regularán, además de por las normas generales aquí contempladas, por las determinaciones complementarias incluidas en el Catálogo de Bienes a Proteger. En caso de contradicción prevalecerá lo indicado en éste último documento normativo. La tramitación de autorizaciones para la actuación sobre estas edificaciones, elementos o instalaciones será la que corresponda según la clase de suelo en que se ubiquen.

Todas las actuaciones, que sobre cualquier edificación o elemento catalogado puedan realizarse, y en razón a su condición de formar parte del patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, deberán ajustarse en todo caso a lo especificado en el Capítulo 7º de esta normativa urbanística. En ellos sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación, elemento o edificación y al medio en que se sitúa, y que no sean incompatibles o contradictorios con los objetivos de la catalogación y los motivos de su inclusión en ella.

En particular, en Suelo No Urbanizable, las actuaciones a realizar se someterán a cualquier otro tipo de condicionado que, por parte del Ayuntamiento de Villa del Prado o por los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid, pueda fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la Licencia Municipal de Obra. Las obras e instalaciones

que en el ámbito de esta clase de suelo pudieran solicitarse, seguirán el trámite para la autorización urbanística que, con carácter general, se especifica en el Capítulo 10°, con la salvedad de que en la documentación que se presente, se incluirá el proyecto completo de las obras que se pretenden ejecutar.

ARTICULO 2.4.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación del suelo en donde se pretendan ubicar, el Ayuntamiento podrá autorizar el levantamiento de edificaciones, elementos o instalaciones con carácter provisional, siempre que su implantación sea debidamente justificada y no perjudique a predios colindantes, y ello sea cual fuera su naturaleza y, en principio, de cualquier dimensión y por cualquier período de tiempo.

No obstante lo anterior, y de acuerdo con el Artículo 136 de la LRSOU, todos estos elementos, instalaciones y construcciones serán edificados en precario y, por lo tanto, habrán de retirarse o demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, y ello sin derecho a indemnización alguna, y en las condiciones previstas en el citado Artículo.

ARTICULO 2.5.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos afectados por las presentes Normas Subsidiarias se regularán, de modo diferenciado, de acuerdo con la situación de los mismos en relación con cada una de las clases de suelo definidas con anterioridad, así como de la calificación que para ellos de deriva de la ordenación establecida por la presente revisión de Normas Subsidiarias, y de las determinaciones que en ella se incluyen.

Estos derechos y obligaciones se corresponden con los enunciados por la vigente LRSOU (Artículos 19 y 99). Para el efectivo cumplimiento de los derechos y obligaciones, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión, que desarrolla la citada Ley, y a las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa. Además se estará a lo determinado por los Artículos 70, 71 y 72 de la Ley 9/1.995 de la Comunidad de Madrid.

Sin perjuicio de lo anterior, el derecho del aprovechamiento urbanístico y la patrimonialización de la edificación de los terrenos, queda regu-

lado por los Artículos 26 a 37 del LRSOU, en lo que se refiere a sus disposiciones de aplicación Básica o Plena, en relación y con las limitaciones a que hace referencia la Disposición Adicional Primera, punto 3, del precipitado cuerpo legal, así como en la Ley 20/1.997 de la Comunidad de Madrid, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo.

COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas

CAPITULO 3º

DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPITULO 3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ARTICULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El desarrollo y ejecución de las actuaciones previstas en los suelos con posibilidad de edificación, delimitados en la presente revisión de Normas Subsidiarias, se realizará mediante la formulación y, en su caso, aprobación, de los oportunos Planes y Proyectos que mas adelante se especificarán. La ejecución de las estas actuaciones, se llevará a cabo con sujeción a las determinaciones específicas, que se establecen en las Normas Particulares incluidas en los Capítulos 8º, 9º y 10º de estas Normas Urbanísticas para suelos Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable respectivamente.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos por ellas perseguidos, el Ayuntamiento o, en su caso la Comunidad de Madrid, podrá proceder según las distintas clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como a la redacción de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales de Desarrollo. Del mismo modo, los particulares también podrán colaborar en la formulación de los diversos instrumentos de planeamiento, precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias, así como colaborar en la gestión o ejecución en las condiciones que a continuación se especifican a continuación.

ARTICULO 3.2.- TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

La aplicación de los planes y proyectos definidos a continuación tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas, definidas por la presente revisión de Normas Subsidiarias, para cada clase de suelo, y delimitadas en los planos de ordenación que ellas se incluyen, o bien de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes.

En ningún caso un Plan o Proyecto redactado en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, de la naturaleza que sea, podrá contradecir los objetivos de planeamiento contenidos en la presente revisión, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS,
DIRECCION
14 NOV 1997
DOCUMENTO
PARA LA APROBACION DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID

Los planes y proyectos que se pueden redactar en desarrollo de esta revisión de Normas Subsidiarias son los siguientes:

- 1.- Planes Parciales de Ordenación.
- 2.- Estudios de Detalle.
- 3.- Proyectos de Urbanización.
- 4.- Proyectos de Reparcelación.
- 5.- Proyectos de Compensación.
- 6.- Proyectos de Parcelación.
- 7.- Proyectos de Expropiación.
- 8.- Planes Especiales.
- 9.- Proyectos de Edificación.

a continuación se describen las características de estos tipos de proyecto, así como las determinaciones mínimas que en su redacción se deben contemplar.

3.2.1.- PLANES PARCIALES DE ORDENACION.

* **A.- Objeto y determinaciones :**

El desarrollo de las determinaciones previstas en esta revisión de Normas Subsidiarias, para las áreas susceptibles de ordenación situadas en Suelo apto para Urbanizar, será realizado de manera obligatoria a través de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

Los Planes Parciales de Ordenación, cualquiera que sea el objeto de su formulación, se atendrán a las determinaciones, contenido y documentación fijadas por el Artículo 13 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, y el Capítulo V del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla (Artículos 43 a 64 ambos incluidos).

Los Planes Parciales que se formulen por iniciativa privada, además de lo anterior, estarán sujetos a lo dispuesto en el Título I, Capítulos I y II de la Ley 4/84 de la Comunidad de Madrid, en cuanto a las disposiciones generales y la documentación complementaria a incluir en ellos y contendrán una debida justificación, entre otros, de los siguientes extremos :

- En el caso de que, a efectos de la gestión urbanística, se plantee una división del ámbito territorial del Sector en Polígonos de ejecución, se especificarán los fundamentos y objetivos por los que propone esa división, dejando constancia fehaciente de que los Polígonos que resulten de la subdivisión son susceptibles, por sus dimensiones, delimi-

COMUNIDAD DE MADRID
4 NOV 1997

tación y características físicas, de asumir las cesiones derivadas del Plan, haciendo posible la equidistribución de beneficios y cargas, y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de su ejecución.

- En su caso, la definición de los ámbitos en los que, para su desarrollo, sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- En el Plan de Etapas que a de acompañar a todo Plan Parcial, además de las determinaciones señaladas en el Artículo 54.1. del Reglamento de Planeamiento, se incluirán los distintos plazos en que a de realizarse de la edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de las distintas dotaciones previstas en el Plan.
- Justificación expresa, en su caso, de los motivos que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado de viales y ordenación general que, para cada Sector de Suelo Apto para Urbanizar, se incluye en los planos de ordenación y en su correspondiente Ficha de Desarrollo contenidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias, siempre y cuando se trate de alguno de sus elementos y determinaciones que no sean vinculantes.
- Las afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., debidas a la presencia conducciones generales de aducción de agua, de colectores generales, líneas de transporte o distribución de energía eléctrica, canalizaciones de comunicaciones, vías pecuarias, cauces fluviales y cualquier otro elemento de servicios públicos que se encuentre dentro del ámbito territorial del Sector.
- Estudio del impacto ambiental que supone la actuación que define, tanto en los terrenos como en las edificaciones del entorno.
- Cuanta documentación adicional fuese precisa, según las características propias de la estructura de la propiedad, su integración dentro de las Normas Subsidiarias, y el cumplimiento de las determinaciones en ellas contenidas.

* **B.- Formulación :**

Los Planes Parciales podrán formularse por iniciativa privada o pública, según se determine en la Ficha de Desarrollo de cada uno de los Sectores de Suelo apto para Urbanizar, delimitados en el presente ordenamiento.

Las competencias para la formulación de los Planes Parciales viene regulada en el Artículo 34 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del año 1.976,

COMUNIDAD DE MADRID
1 4 NOV. 1997

sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 52.1 del mismo cuerpo legal y el la Ley 7/1.997 de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales.

* **C.- Tramitación :**

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento indicado en los Artículos 41 y 43 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, y en los Artículos 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento, dando además cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 4/84 y en el Artículo 47 de la Ley 9/1.995 de la Comunidad de Madrid.

El acuerdo de aprobación definitiva del Plan se notificará personalmente a todos los propietarios afectados, además de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

* **D.- Garantías :**

De acuerdo con el Artículo 5, apartado 1º, de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, y con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes, asumidos por el promotor en el desarrollo del Suelo apto para Urbanizar, se constituirá por éste ante el Ayuntamiento y en el mismo acto de presentación del Plan Parcial, una garantía del tres por ciento (3%) sobre el coste que suponga la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la definición que para los mismos establezca el Plan Parcial. El valor de coste de las obras sobre el que se aplicará el porcentaje del 3%, será el reflejado para las mismas en el estudio económico de dicho Plan.

El Ayuntamiento no podrá admitir a trámite el Plan Parcial sin haberse depositado previamente la correspondiente garantía, bien sea en metálico o por medio de aval emitido por entidad con suficiente garantía económica, a juicio del Ayuntamiento.

3.2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.

* **A.- Objeto y determinaciones :**

El desarrollo de las determinaciones previstas en esta revisión de Normas Subsidiarias, para las áreas susceptibles de ordenación y edificación situadas en Suelo Urbano, será realizado a través de los correspondientes Estudios de Detalle, pero exclusivamente en aquellas Unidades de Ejecución en que así se determina en su correspondiente Ficha de Desarrollo.

Los Estudios de detalle se podrán redactar con el único objetivo de fijar las alineaciones, o adaptar y reajustar las ya definidas, o bien con el fin exclusivo de ordenar los volúmenes edificables en su ámbito territorial. También se pueden formular con ambos objetivos en su conjunto.

Con carácter general los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 91 de la LRSOU y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no contradigan al anterior. Además contendrá una debida justificación de los siguientes extremos:

- Ambito de la actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o, en su caso, del Plan Parcial de Ordenación correspondiente, para su ámbito específico de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas con expresión de los usos y condiciones aplicables a la edificación.
- Definición acotada de alineaciones
- Fijación de rasantes que se realizará, en general, a través de los perfiles longitudinales correspondientes a los viales que se desarrollen, salvo que la reducida dimensión de su ámbito territorial no lo haga necesario, a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
- Justificación expresa, en su caso, de los motivos que hacen aconsejable el ajuste de la propuesta de trazado de viales y ordenación general que, para cada Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, se incluye en los planos de ordenación y en su correspondiente Ficha de Desarrollo contenidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias, siempre y cuando se trate de alguno de sus elementos y determinaciones que no sean vinculantes.
- Las afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., debidas a la presencia conducciones generales de aducción de agua de colectores generales, líneas de transporte o distribución de energía eléctrica, canalizaciones de comunicaciones, vías pecuarias, cauces fluviales y cualquier otro elemento de servicios públicos que se encuentre en el ámbito territorial de la Unidad de Actuación.
- Estudio del impacto ambiental que supone la actuación que define, tanto en los terrenos como en las edificaciones del entorno.
- Cuanta documentación adicional fuese precisa, según las características propias de la estructura de propiedad, su

COMUNIDAD DE MADRID
14 NOV 1997

integración dentro de las Normas Subsidiarias, y el cumplimiento de las determinaciones en ellas contenidas.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto exclusivo de reajustar o adaptar las alineaciones oficiales, definidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de contener, además de las determinaciones indicadas con carácter general, las siguientes:

- En relación con las nuevas alineaciones, una definición expresa y precisa de las características geométricas de los tramos de vías alterados, reflejando los datos para su replanteo por medio de cotas referidas a elementos fijos existentes en su entorno, siempre que ello sea posible por contar con aquellos. Se especificarán claramente las alineaciones rectas, con definición del ángulo trigonométrico entre cada dos consecutivas y de las características y parámetros de definición de las curvas que se utilicen para unirlas entre sí.
- Justificación del mantenimiento de las características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en su ámbito territorial de ordenación, según lo previsto por la presente revisión de Normas Subsidiarias, dejando constancia de que no sufren disminución los espacios libres y las dotaciones para equipamientos públicos allí previstos.
- Justificación de la adecuación de la propuesta con las condiciones de ordenación existentes, o por ejecutar, en los predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto exclusivo de ordenar los volúmenes edificables en un cierto ámbito territorial, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de las vías interiores que resulten necesarias, al objeto de proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. En este caso el Estudio de Detalle habrá de contener, además de las determinaciones anteriormente indicadas con carácter general, las siguientes:

- Definición gráfica de la ordenación que propone, con su distribución general y una precisa delimitación de los espacios libres y los destinados a la edificación, con las áreas de movimiento de la misma dentro de esos ámbitos, y con

COMUNIDAD DE MADRID
14 NOV 1997

indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y, en su caso, los que resulten de cesión gratuita al municipio.

- Justificación de que la ordenación que propone, se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos, previstos en las presentes Normas Subsidiarias.
- Indicación genérica del tratamiento a realizar en los espacios libres de uso público o privados que sean visibles desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación existentes, o por ejecutar, en los predios colindantes.

* **B.- Formulación :**

De mismo modo que los Planes Parciales, los Estudios de Detalle podrán formularse por iniciativa privada o pública, de oficio por el Ayuntamiento, según resulte específicamente determinado en la citada Ficha de Desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, delimitadas en el presente ordenamiento.

Las competencias para la formulación de los Estudios de Detalle viene regulada en el Artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento de la LRSOU.

* **C.- Tramitación :**

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 47.7 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976 y 118 de la LRSOU, así como en el 140 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla. En este caso, el Ayuntamiento será el organismo competente y suficiente para acordar, si procede, su aprobación inicial (suficiente con el Alcalde) y definitiva (necesariamente el Pleno), de acuerdo con el Artículo 4 de la Ley 7/1.997. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento deberá comunicar la aprobación del Estudio de Detalle a la Comisión Provincial de Urbanismo, y ello en el plazo de 10 días a contar desde la fecha de su aprobación definitiva, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

El acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle se notificará personalmente a los propietarios de terrenos afectados por el mismo, además de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, a instancias del Ayuntamiento.

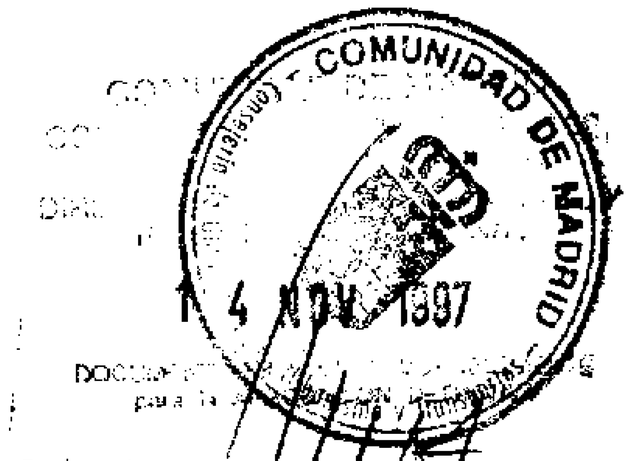
3.2.3.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

*** A.- Objeto y determinaciones :**

El desarrollo de las determinaciones relativas a la urbanización, previstas en los Planes Parciales de Ordenación o, en su caso, en los Estudios de Detalle formulados al amparo de esta revisión de Normas Subsidiarias, será realizado a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

A este efecto, se estará a lo dispuesto en el Artículo 4 de la Ley 7/1.997. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones y documentación establecidas en el Artículo 15 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla. Además contendrán las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones que las Normas Subsidiarias o el correspondiente Plan Parcial o Estudio de Detalle que desarrolla, contienen para su ámbito territorial, incluyendo la calificación pormenorizada fijada para cada área de suelo.
- Detallada definición gráfica y geométrica de las alineaciones y rasantes fijadas, con expresión de las coordenadas de sus puntos básicos de replanteo.
- Justificación del cumplimiento de las determinaciones específicas, establecidas en el Capítulo 6° de la presente revisión de Normas Subsidiarias.
- Definición y diseño, en detalle, de los elementos complementarios que forman parte de las obras a realizar, tanto en lo referente a pavimentación como a servicios urbanos de distribución de agua, saneamiento y drenaje, distribución de energía eléctrica, de telefonía, instalación de alumbrado público y, en su caso, de gas centralizado
- Expresión gráfica de los puntos en que las distintas redes de servicios propuestas, realizan su conexión con las redes generales, a las que se propone acometer, con justificación de que éstas tienen capacidad suficiente para atender a las nuevas demandas que de ellas se solicitan.
- Expresión de los plazos de comienzo, de ejecución, de garantía, y para la realización de las recepciones provisional y definitiva de las obras, contados desde la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Determinación de las condiciones en que se podrá realizar la recepción de las obras contenidas en el proyecto, y pruebas necesarias para verificar la bondad de las mismas.



* **B.- Formulación :**

Los Proyectos de Urbanización podrán formularse por iniciativa privada, del propietario o Junta de Compensación, o pública, de oficio por el Ayuntamiento, según resulte específicamente determinado en la citada Ficha de Desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o apto para Urbanizar, delimitadas en el presente documento de ordenación.

Las competencias para la formulación de los Proyectos de Urbanización vienen reguladas en el Artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento de la LRSOU.

* **C.- Tramitación :**

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán ante el Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 4 de la Ley 7/1.997 de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales y en el 141 del Reglamento de Planeamiento de la LRSOU. En este caso, el Ayuntamiento será el organismo competente para acordar, si procede, su aprobación inicial y definitiva, de acuerdo con el cuerpo legal citado anteriormente.

* **D.- Garantías :**

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes, asumidos por el promotor en el desarrollo del Suelo Urbano, se constituirá por éste y ante el Ayuntamiento, una garantía del diez por ciento (10%) sobre el presupuesto de ejecución material contenido en el Proyecto de Urbanización, una vez que éste se haya aprobado definitivamente.

De acuerdo con el Artículo 5, apartado 2°, de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar la garantía a exigir será seis por ciento (6%), con independencia de la constituida antes de la admisión a trámite del correspondiente Plan Parcial que desarrolle.

No se podrán comenzar la ejecución de ninguna actuación urbanizatoria, sin el previo depósito de la garantía correspondiente, indicada en los párrafos anteriores, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Apto para Urbanizar.

En cualquier caso, el Ayuntamiento tendrá potestad para variar el presupuesto de ejecución material contenido en el correspondiente Proyecto de Urbanización, a través de sus Servicios Técnicos, si éstos consideran, y justifican, que se encuentra valorado a precios que no se corresponden con la realidad del mercado de la construcción en el momento de su redacción. Es

* **B.- Formulación :**

Del mismo modo que los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización podrán formularse por iniciativa privada, del propietario o Junta de Compensación, o pública, de oficio por el Ayuntamiento, según resulte específicamente determinado en la citada Ficha de Desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o apto para Urbanizar, delimitadas en el presente documento de ordenación.

Las competencias para la formulación de los Proyectos de Urbanización vienen reguladas en el Artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento de la LRSOU.

* **C.- Tramitación :**

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán ante el Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento establecido en los Artículos 117 y 118 de la LRSOU y en el 141 del Reglamento de Planeamiento de la LRSOU. En este caso, el Ayuntamiento será el organismo competente para acordar, si procede, su aprobación inicial y definitiva, de acuerdo con el cuerpo legal citado anteriormente.

* **D.- Garantías :**

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes, asumidos por el promotor en el desarrollo del Suelo Urbano, se constituirá por éste y ante el Ayuntamiento, una garantía del diez por ciento (10%) sobre el presupuesto de ejecución material contenido en el Proyecto de Urbanización, una vez que éste se haya aprobado definitivamente.

De acuerdo con el Artículo 5, apartado 2º, de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar la garantía a exigir será seis por ciento (6%), con independencia de la constituida antes de la admisión a trámite del correspondiente Plan Parcial que desarrolle.

No se podrán comenzar la ejecución de ninguna actuación urbanizatoria, sin el previo depósito de la garantía correspondiente, indicada en los párrafos anteriores, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Apto para Urbanizar.

En cualquier caso, el Ayuntamiento tendrá potestad para variar el presupuesto de ejecución material contenido en el correspondiente Proyecto de Urbanización, a través de sus Servicios Técnicos, si éstos consideran, y justifican, que se encuentra valorado a precios que no se corresponden con la realidad del mercado de la construcción en el momento de su redacción. Es

COMUNIDAD DE MADRID
4 NOV 1996

este caso el Promotor vendrá obligado a depositar una garantía complementaria a la que hubiera realizado con anterioridad, en base al presupuesto de obras de urbanización por él presentado.

La utilización de estas garantías, el procedimiento y plazos de su constitución y el proceso de cancelación y devolución, se adecuará a los establecido en los Artículos 6 a 8 de la repetida Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

3.2.4.- PROYECTOS DE REPARCELACION.

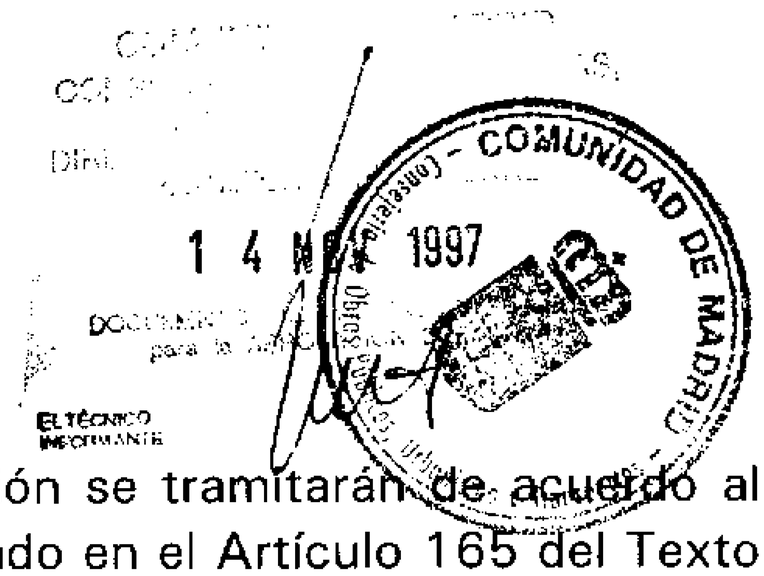
*** A.- Objeto y determinaciones.**

Los Proyectos de Reparcelación tienen por objeto, la definición de la forma en que se ejecuta la agrupación de las fincas, que comprenden una determinada Unidad de Ejecución, cuyo ámbito territorial contiene varias de ellas, y su nueva división y delimitación en parcelas ajustada al planeamiento realizado en esa Unidad de Ejecución, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios iniciales, en proporción a sus respectivos derechos, con el fin de distribuir equitativamente las cargas y beneficios derivados del desarrollo de la actuación urbanística en cuestión y demás objetivos indicados en el Artículo 97 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976.

Los Proyectos de Reparcelación incluirán la documentación indicada en los Artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, y en el procedimiento seguirán los criterios contenidos en el Artículo 98 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500 si su tamaño así lo permite y, en todo caso y como máximo a escala 1:2.000.

*** B.- Formulación.**

Los Proyectos de Reparcelación se podrán formular por iniciativa privada o pública. En el primer caso, se requerirá el acuerdo de al menos los dos tercios (2/3) de los propietarios interesados que a su vez representen, como mínimo, el ochenta por ciento (80%) de la superficie reparcelable en estudio. Su presentación a trámite se realizará dentro de los tres meses siguientes, a la fecha de aprobación de la delimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución. En otro caso, lo realizará de oficio el propio Ayuntamiento.



* **C.- Tramitación.**

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Artículo 165 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como con en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo que proceda el procedimiento abreviado de tramitación incluido en el Capítulo V del mismo Título y Reglamento.

3.2.5.- PROYECTOS DE COMPENSACION.

* **A.- Objeto y determinaciones.**

Los Proyectos de Compensación tienen idénticos objetivos que los indicados para los de Reparcelación y contendrán las determinaciones expresadas en el Artículo 126 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976 y los concordantes nº 172 y 173 del Reglamento de Gestión Urbanística. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500 si su tamaño así lo permite y, en todo caso y como máximo a escala 1:2.000.

* **B.- Formulación.**

Los Proyectos de Compensación se formularán por iniciativa privada, bien sea por la propia Junta de Compensación y de acuerdo con los criterios establecidos en sus bases de actuación o bien, en su caso, por el propietario único de los terrenos afectados.

* **C.- Tramitación.**

Los Proyectos de Compensación se tramitarán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.2.6.- PROYECTOS DE PARCELACION.

* **A.- Objeto y determinaciones.**

Los Proyectos de Parcelación tienen como objetivo posibilitar la parcelación, segregación o, en general, la división material de terrenos, a efectos de constituir la base documental sobre la que se apoye la solicitud de la correspondiente Licencia de Parcelación, salvo que el ámbito de la parcelación en cuestión ya

estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

La parcelación propuesta se podrá referir a terrenos situados en cualquier clase de suelo. Si se tratara de actuaciones situadas en Suelo no Urbanizable, se regirán por lo previsto en el Capítulo 10 de la presente Normativa Urbanística, además de a las determinaciones contenidas en los Artículos nº 7 al nº 10 del Decreto 65/1.989 de la Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid.

Los Proyectos de Parcelación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones :

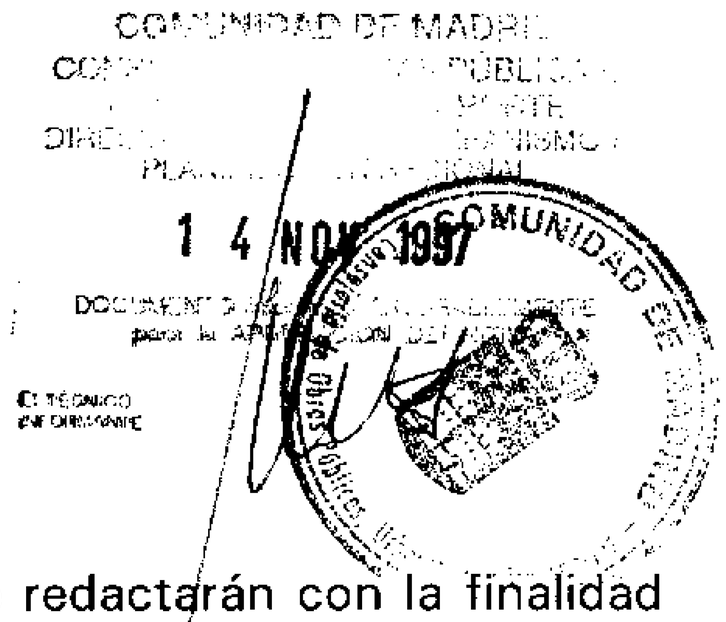
- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación, con inclusión de documentación suficiente que acredite la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación de los terrenos afectados por la parcelación, en relación al término municipal, realizado a escala 1:10.000 o más detallada si su tamaño lo permite y sobre cartografía actualizada.
- Plano, realizado sobre la base de la cartografía oficial de la Comunidad de Madrid, en el que se exprese la delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y las fincas o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano o apto para Urbanizar, la finca matriz se delimitará a escala 1.2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Además de lo anterior, cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, a las mismas escalas indicadas anteriormente, con expresión de su superficie, uso y aprovechamiento respectivo.

*** B.- Formulación.**

Los Proyectos de Parcelación se formularán por iniciativa privada del propietario único de los terrenos afectados.

*** C.- Tramitación.**

Los Proyectos de Parcelación se presentarán ante el Ayuntamiento, al tiempo de solicitar la correspondiente Licencia de Parcelación, quien tramitará y, en su caso, aprobará el Proyecto presentado en base al informe previo de los Servicios Técnicos del mismo.



3.2.7.- PROYECTOS DE EXPROPIACION.

*** A.- Objeto y determinaciones.**

Los Proyectos de Expropiación se redactarán con la finalidad de ejecutar los Sistemas Generales, o de alguno de sus elementos, o bien para llevar a efecto actuaciones aisladas en Suelo Urbano. También pueden tener el objeto posibilitar la urbanización de Polígonos o Unidades de Ejecución completas.

*** B.- Formulación.**

Los Proyectos de Expropiación podrán formularse por iniciativa privada o pública, de oficio por el Ayuntamiento.

*** C.- Tramitación.**

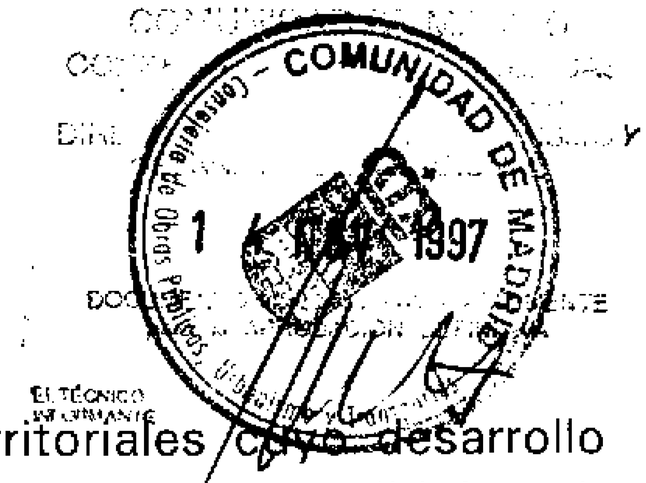
Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los Sistemas Generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atendrán a lo regulado en los Artículos 119,134 y 135 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, así como en los 197 y 198 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un Polígono o Unidad de Ejecución por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Artículo 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, y el procedimiento será regulado en el Artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o apto para Urbanizar, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000, realizado sobre la base cartográfica oficial de la Comunidad de Madrid.

3.2.8.- PLANES ESPECIALES.

El desarrollo de las determinaciones previstas en estas Normas Subsidiarias para el Suelo no Urbanizable, se realizará a través de la redacción de Planes Especiales de Protección o Mejora, que deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, según lo dispuesto en los Artículos 77 a 79 del Reglamento de Planeamiento. A pesar de lo anterior, se indican a continuación las determinaciones de los Planes Especiales relativos a ámbitos territoriales situados dentro de las distintas clases de suelo definidas en estas Normas, Urbano, Apto para Urbanizar y no Urbanizable, por si en algún momento fuese necesaria su redacción en estos ámbitos.



En cualquier caso, en los ámbitos territoriales cuyo desarrollo esté condicionado a la previa redacción de un Plan Especial, se prohibirá cualquier tipo de edificación hasta la apruebación definitiva del mencionado Plan.

* **A.- Objeto y determinaciones.**

Los Planes Especiales podrán tener por objeto cualquiera de los indicados en los Artículos 17 a 25 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976.

La documentación gráfica a incluir en los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de los respectivos planos afectados de estas Normas. La documentación a incluir en los Planes Especiales será la establecida en el Artículo 23 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976 y en los 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento en lo que no entren en contradicción.

En función de la clase de suelo en que se encuentre el ámbito territorial delimitado por el Plan Especial, se aportará la documentación y determinaciones que a continuación se expresan, en la medida que el Plan tenga uno u otro objetivo.

* **En Suelo Urbano :**

- Calificación pormenorizada del suelo afectado, con clara diferenciación de los espacios libres y de las áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Delimitación y diseño de espacios públicos de interés general, que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso que la complejidad de la actuación así lo exija se podrá, justificadamente, exigir la redacción de un proyecto de urbanización para la definición completa de estos espacios. El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medio ambientales y su coste de mantenimiento.
- Delimitación de los ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros elementos susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial, así como una detallada descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantener estos ámbitos y edificaciones.
- Determinación de las posibles afecciones de uso y aprove-

chamiento en general, a aplicar en los predios y edificaciones del entorno, al objeto de impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (sean espacios libres o edificados).

- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito, en su caso, si fuesen distintas de la de tipo general incluidas en estas Normas Subsidiarias.
- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación del coste de las propuestas y asignación en plazos de ejecución y reparto de cuantías de inversión, por parte de los organismos públicos y privados competentes.

* **En Suelo apto para Urbanizar :**

Cuando el ámbito territorial objeto de un Plan especial se encuentre en su totalidad dentro de Suelo apto para Urbanizar, o en aquellos casos en que un Plan Especial redactado sobre Suelo no Urbanizable afecte o incluya áreas de Suelo Urbanizable, se cumplimentarán las mismas exigencias de contenido señaladas en el apartado siguiente para el Suelo no Urbanizable, añadiendo además las que se indican a continuación:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de las infraestructuras básicas a desarrollar en el Sector correspondiente, incluyendo la compatibilización temporal de las obras necesarias con las definidas para la urbanización general del Sector.

* **En Suelo no Urbanizable :**

Los Planes Especiales cuyo ámbito territorial se encuentre dentro de Suelo no Urbanizable, y en función de la clase de plan de que se trate, contendrán la siguiente documentación y determinaciones:

- Ambito de actuación, de acuerdo con la delimitación contenida en estas Normas Subsidiarias si esta definido o, en otro caso, con su definición establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.
- Ajuste a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.
- Definición de áreas sujetas a transformación, por ser susceptibles de modificación las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general o bien susceptibles de edificación, en cuyo caso se realizará una determinación concreta de ésta o, al menos, de su área de mo-

vimiento.

- Descripción de las características del Sistema General.
- Definición de usos o instalaciones afectadas por el Sistema General, incluyendo la normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen por ampliaciones o posibles renovaciones si son posibles, o bien, en su caso, la normativa de protección para lo cual será precisa la previa catalogación de los elementos en aras a su interés urbanístico, paisajístico o natural.
- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales o supramunicipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía eléctrica, vertido y depuración de aguas residuales, alumbrado público, etc.). El Plan Especial deberá, en cualquier caso, contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente Sistema General mediante un proyecto de obras, y sólo cuando la complejidad del sistema así lo requiera, podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a la redacción de un posterior Proyecto de Urbanización específico.
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje, con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de reforestación, mejora de márgenes fluviales, en su caso, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medio ambientales de la zona.
- Programación de las obras a ejecutar y evaluación económica del coste de la actuación, con expresión de su reparto entre los organismos inversores, públicos o privados, comprometidos en ella, así como una clara definición de competencias, responsabilidades y asunción de costos en el mantenimiento de las instalaciones.

* **B.- Formulación :**

La competencia para la formulación de los Planes Especiales viene regulada en el Artículo 111 de la LRSOU, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo 104 del citado texto refundido, para los Planes de iniciativa particular y en el Artículo 27 de la Ley 10/1.984, de 30 de mayo, sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid, en relación con la formulación y aprobación de los Planes Especiales de Ordenación del Medio Físico.

C.- Tramitación :

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los Artículos 115 y 116 de la LRSOU y,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
DIRECCION
PLA
COMUNIDAD DE
4 NOV 1997
DOCU

en su caso, según la regla especial de tramitación prevista en el Artículo 122 del precitado cuerpo legal, en relación con las determinaciones del Decreto 69/1.983, de 30 de junio, de la Comunidad de Madrid.

A su vez, Los Planes Especiales requerirán el informe preceptivo del órgano competente en materia de agricultura, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, a los efectos de verificar su adecuación a los regímenes de protección previstos en la Ley de Espacios Protegidos, de 2 de mayo de 1.975.

Los Planes Especiales se tramitarán, en primera instancia, ante el Ayuntamiento, el cual acordará si procede su aprobación inicial. La aprobación definitiva corresponderá a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad de Madrid.

3.2.9.- PROYECTOS DE EDIFICACION.

Este tipo de proyectos, en lo que a contenido documental, determinaciones, formulación y tramitación se refiere, se regularán por lo establecido en el Capítulo nº 5 de estas normas urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en el nº 7. Por tratarse de proyectos de ejecución de obras, de igual manera que ocurre con los de urbanización, se requerirá su presentación en el Ayuntamiento habiendo cumplimentado el trámite de visado por el Colegio Oficial correspondiente.

ARTICULO 3.3.- CONDICIONES DE ACTUACION Y DE EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.3.1.- AMBITOS DE ACTUACION.

La ejecución de estas Normas Subsidiarias y de los correspondientes Planes y Proyectos que en su desarrollo se pudieran redactar, y tanto sea en Suelo Urbano como en Suelo apto para Urbanizar, se realizará siempre por unidades de ejecución y gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales, de alguno de sus elementos, o de la realización de actuaciones aisladas y directas dentro de Suelo Urbano. En consonancia con lo anterior, todos los terrenos que resulten aptos para la urbanización y edificación, deberán quedar incluidos en unidades de ejecución, salvo los ya citados que se destinen a la implantación de Sistemas Generales.

En función de que las unidades de ejecución y gestión vengan o no delimitadas en las presentes Normas Subsidiarias, se tendrán en cuenta las consideraciones que a continuación se indican.

*** Unidades de ejecución delimitadas en las N.N.S.S.:**

La delimitación de las unidades de gestión y ejecución viene reflejada en los planos de ordenación incluidos en estas Normas Subsidiarias en donde, dado que en los cuatro Sectores de Suelo apto para Urbanizar que en ellas se han delimitado, no se ha contemplado su división en Polígonos, serán considerados como un Polígono único y completo, a efectos de aplicación de las determinaciones contenidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

En la delimitación de las distintas unidades de gestión o ejecución contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie que para la misma se haya cuantificada en la Ficha de Desarrollo del correspondiente Sector o Unidad de Ejecución.

*** Unidades de ejecución no delimitadas en las N.N.S.S.:**

La delimitación de nuevas unidades de ejecución, tanto relativas a Unidades de Ejecución en Suelo Urbano como a Sectores de Suelo apto para Urbanizar, se realizará de acuerdo con las especificaciones contenidas en los Artículos 144 y 145 de la LRSOU y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

La determinación y delimitación de unidades de ejecución, sea en Suelo Urbano o Suelo apto para Urbanizar, no contenidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias o en algún Plan que las desarrolle o, en su caso, la modificación de alguna de las si delimitadas, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Artículo 146 de la LRSOU.

En la tramitación de los proyectos de delimitación de unidades de ejecución, se observarán las reglas que sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio quedan previstas en los Artículos 116 a 118 y el 121 de la LRSOU.

3.3.2.- DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACION.

Salvo que por convenio urbanístico, establecido conforme a lo dispuesto en el capítulo 2º del Título VII de la Ley 9/1.995, sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, se defina

uno específico, la ejecución de las unidades de ejecución y gestión delimitadas, con independencia de la clase de suelo en que se encuentren ubicadas, se realizará mediante cualquiera de los cuatro sistemas de actuación que se relacionan a continuación, definidos en los términos que se indica:

* **Compensación :**

El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización, directamente por parte de los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su ámbito territorial, y a su cargo, con solidaridad de beneficios y cargas. Constituye, por lo tanto, un sistema de actuación y gestión de carácter eminentemente privado.

* **Cooperación :**

El Sistema de Cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios de la unidad de ejecución aportan el suelo de las áreas de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización. Constituye, por lo tanto, un sistema de actuación privado con gestión de carácter público.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ella resulte innecesaria, de conformidad con el Artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

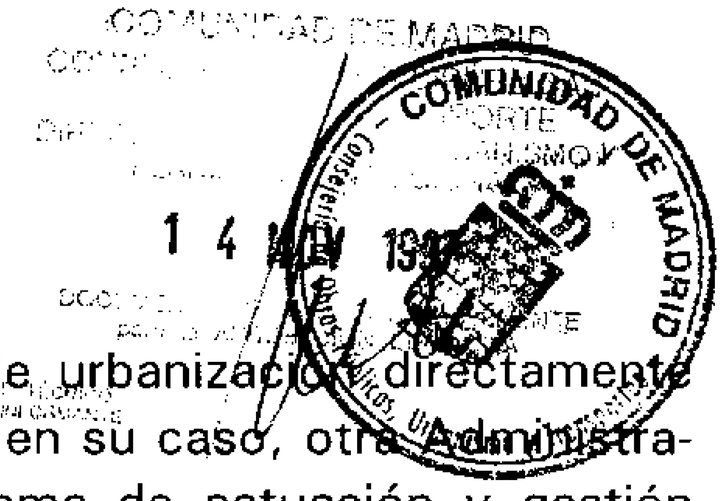
* **Ejecución forzosa :**

En este Sistema, la Administración, actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes. Como en el sistema de cooperación, constituye un sistema de actuación privado ejecutado con gestión de carácter público.

Sin perjuicio de su determinación directa como sistema para el desarrollo de una determinada actuación, podrá ser subsidiario de los sistemas de cooperación y compensación, así como, en su caso, del definido por convenio urbanístico, procediendo su determinación y aplicación en los supuestos indicados en el Artículo 89.2 de la Ley 9/1.995.

* **Expropiación :**

El Sistema de Expropiación tiene por objeto la consecución por parte de la Administración, de los terrenos objeto de la actuación, por medio de su expropiación a los primitivos propieta-



rios, y la ejecución de las obras de urbanización directamente por y a cargo del Ayuntamiento o, en su caso, otra Administración actuante. Constituye un sistema de actuación y gestión con un carácter totalmente público en todo su desarrollo.

El sistema de actuación a observar en el desarrollo de cada unidad de ejecución o gestión delimitada, viene reflejado en la denominada Ficha de Desarrollo de esa unidad de ejecución según los diferentes ámbitos diferenciados de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda. No obstante lo anterior, los sistemas de actuación fijados podrán ser sustituidos por el Ayuntamiento bien de oficio o bien, de forma motivada, a solicitud de los interesados en el desarrollo de la unidad de ejecución.

Las unidades de ejecución no definidas en estas Normas, se desarrollarán por el sistema que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada lo serán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración mediante resolución motivada, determine su ejecución por otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Artículo 119 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión económica, mediante la confección del correspondiente estudio económico-financiero.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación del régimen da expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

3.3.3.- SISTEMA DE COMPENSACION.

*** A.- Desarrollo.**

El desarrollo del sistema de compensación requiere distinto procedimiento y requisitos, según que la propiedad de los terrenos objeto de la actuación tenga un propietario único o varios, siguiendo en todo caso el Artículo 126 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976.

*** Unidades de ejecución con propietario único.**

Cuando los terrenos que constituyen el ámbito territorial de la unidad ejecución tengan un sólo propietario, o bien

COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
14 NOV

cuando pertenezcan a una comunidad en proindiviso, en la que no exista oposición de ninguno de sus condueños, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

En este caso, el propietario único, o la comunidad en proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que se desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, tanto si se trata de Suelo Urbano como apto para Urbanizar. No obstante lo anterior, esta cesión gratuita y obligatoria se podrá sustituir por una indemnización económica, en los términos previstos para ello en el Artículo 45 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en Artículo 53 de la misma.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

* **Unidades de ejecución con varios propietarios.**

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios, o a una comunidad en proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total de la unidad de ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los Artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, que también deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la unidad de ejecución, se ajustará a lo indicado en los Artículos 166 a 167 del Reglamento de Gestión Urbanística. El proyecto se presentará al Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a la aprobación definitiva de estas Normas, de los Planes que las desarrollen o de la delimitación de la unidad de ejecución, según que el sistema de compensación se haya establecido por uno u otro procedimiento.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses. Agotado este nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites indicados en el Artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Constituida la Junta de Compensación, formulará el correspondiente Proyecto de Compensación de acuerdo con las Bases de Actuación y con las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, previa audiencia por el plazo de un mes a los propietarios incorporados a la misma, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, presenten los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento o Administración actuante.

En Suelo apto para Urbanizar, podrán formar parte de la Junta de Compensación, y computar su aportación en ella en el porcentaje de superficie correspondiente, los propietarios de terrenos que, aunque no estén comprendidos dentro del ámbito territorial de la propia unidad de ejecución en compensación, estén calificados como Sistemas Generales afectos a ella.

*** B.- Ejecución de las obras de urbanización.**

Los costes derivados de la redacción de los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse y de las propias obras de urbanización e instalaciones que se realicen en la unidad de ejecución, serán a cargo del propietario único o, en su caso, de la Junta de Compensación constituida para el desarrollo de la actuación.

*** C.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.**

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá, de manera automática, la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante lo anterior, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, una vez finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayunta-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y
DIRECCION GEN
PLANIFICACION
14 NOV 19
DOCUMENTO
para la AP
El técnico
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

miento.

La cesión de las obras de urbanización y de las instalaciones y dotaciones ejecutadas en la actuación, se efectuará por el propietario único de los terrenos incluidos en ella o, en su caso, por la Junta de Compensación, en favor de Ayuntamiento y en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por éste.

*** D.- Incumplimiento y responsabilidades.**

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de aquellos miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos inicialmente previstos para su asunción, siendo beneficiaria de ellos la propia Junta de Compensación.

El propietario único de una unidad de ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, será directamente responsable de su urbanización completa, tanto en lo referente a sus características técnicas como en los plazos de ejecución previstos, de la edificación de los solares resultantes y de las demás obligaciones derivadas de las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias o de los Planes y proyectos que en su desarrollo se pudieran redactar.

3.3.4.- SISTEMA DE COOPERACION.

*** A.- Desarrollo.**

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta resulte innecesaria, de conformidad con el Artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística. En estas condiciones, el desarrollo dependerá de que la reparcelación sea o no necesaria, lo cual ocurrirá en las situaciones que a continuación se expresan.

*** Unidades de ejecución que no requieren reparcelación.**

- No será necesario proceder a la reparcelación en los siguientes casos :
- Cuando en el Suelo Urbano, la totalidad de los terrenos de unidad de ejecución pertenezcan a un sólo propietario.
- Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

- Cuando en Suelo apto para Urbanizar, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.
- Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el Artículo 72 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En estos casos, el Ayuntamiento acordará la innecesariedad de la reparcelación, previa declaración de los propietarios o acuerdo con ellos cuando así se requiriera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación, además de las cesiones de derecho correspondiente.

*** Unidades de ejecución cuya reparcelación sea obligatoria.**

- La reparcelación será necesaria cuando no se de ninguno de los supuestos contemplados en el Artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se requiera el cumplimiento de los siguientes objetivos :

a) La justa distribución entre los integrantes de la ordenación, de los intereses y cargas dimanados de su desarrollo.
b) La regularización de las fincas, al objeto de adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento urbanístico.
c) Cuando se trate de actuaciones sobre Suelo apto para Urbanizar, la situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, o de otras cesiones de aprovechamiento obligatorias o voluntarias.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con un Plan Parcial de Ordenación, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de una unidad de ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consi-

go, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación, en la totalidad del ámbito de la unidad de ejecución correspondiente, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de las reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado, aunque no esté completo, de acuerdo con el Artículo 106 del Reglamento de Gestión Urbanística. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos, o antes si los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y, en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará su redacción de oficio.

El procedimiento general será el expresado en los Artículos 162 y siguientes del LRSOU y en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística, pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título, (Artículos 115 al 121), es decir :

a) Reparcelación voluntaria, (Artículo 115) : Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados, y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva.

b) Reparcelación simplemente económica, (Artículo 116): Cuando más de 50% de la superficie edificable de una unidad de ejecución, se haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que las desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la de-

terminación de las indemnizaciones sustitutorias, que procedan entre los afectados, y a la redistribución material de los terrenos restantes.

c) Normalización de fincas, (Artículos 117 a 121): Cuando no sea necesaria la redistribución, entre los propietarios afectados, de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las existencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

La firmeza en vía administrativa, del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, según el oportuno Proyecto de Reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas, producirá los siguientes efectos :

a) Cesión de derecho al municipio, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.
b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
c) Afectación real de las parcelas adjudicadas, al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

*** B.- Ejecución de las obras de urbanización.**

Los costes derivados de la redacción de los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse y de las propias obras de urbanización e instalaciones que se realicen en la unidad de ejecución, se distribuirán entre los propietarios de la siguiente forma :

- Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- Si la parcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado, de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo hacerse efectivo el pago en el plazo de un mes desde la fecha del correspondiente requerimiento. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá

COMUNIDAD DE MADRID
COMUNIDAD DE MADRID
14 1997

proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización, a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar garantía suficiente, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca establecida al efecto, pudiendo ejecutarse ésta por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas que les correspondiesen.

*** C.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.**

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.5.- SISTEMA DE EJECUCION FORZOSA.

*** A.- Procedencia y efectos.**

Procederá la aplicación del Sistema de Ejecución Forzosa, para el desarrollo urbanístico de una unidad de ejecución, en los supuestos siguientes:

-Cuando, requiriendo la ejecución del planeamiento la delimitación de una unidad de ejecución, transcurrieran, por causa imputable exclusivamente a los propietarios o, en su caso, personas privadas responsables de la ejecución, más de dieciocho meses desde la aprobación del Plan o Programa de Actuación Urbanística capaz de legitimar dicha ejecución sin que se hubiera procedido a aquella delimitación.

- Cuando, habiendo dado comienzo la ejecución conforme a cualquiera de los sistemas de actuación por cooperación o compensación o, en su caso, convenio, se produjera el incumplimiento de cualquiera de los deberes inherentes al sistema por el que se estuviera actuando, incluidos los re-

feridos a plazos, y la Administración actuante, a la vista de su capacidad de gestión y las circunstancias del caso, no decidiera la sustitución por el sistema de expropiación.

El procedimiento para la nueva determinación del sistema de actuación se iniciará de oficio por la Administración actuante y, en el segundo de los supuestos anteriores, también por iniciativa de los propietarios afectados que representen al menos el 30 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución correspondiente. El objeto de este procedimiento comprenderá, en su caso, la declaración del incumplimiento de los deberes determinante del cambio del sistema.

El acto por el que se determine el sistema de ejecución forzosa, deberá otorgar a los propietarios de terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución el derecho a adherirse, durante el plazo de un mes, a la ejecución. No obstante lo anterior y con independencia del ejercicio del derecho de adhesión a la ejecución, todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución formarán parte, necesariamente, de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará a la Administración actuante para :

- Proceder inmediatamente y sin ulterior trámite, a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatorio y gratuita.
- Localizar, en su caso, los terrenos precisos para la cesión del porcentaje del aprovechamiento urbanístico, excedente del susceptible de apropiación y proceder a la inmediata y definitiva ocupación de los mismos para la promoción y construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.
- Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de ordenación complementarios que fueren precisos, así como el o los proyectos de urbanización pertinentes, que resultasen necesarios en desarrollo de los anteriores.
- Formular y, en su caso, ejecutar el o los proyectos de reparcelación precisos para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento en ejecución, incluyendo de los gastos de la gestión de propio sistema, que en ningún caso podrán ser superiores a un diez por ciento del total de los de la cuenta final de liqui-

dación de dicho sistema.

El contenido, la documentación y la tramitación del proyecto de reparcelación en este sistema de ejecución forzosa, serán los prescritos para tal tipo de proyecto en el sistema de cooperación, pudiendo determinar además:

El suelo necesario para sufragar los costos previstos de planeamiento y gestión del sistema así como los contemplados en el correspondiente proyecto de urbanización y los demás costos asimilados a los de urbanización a que se refiere el Artículo 72 de la Ley 9/1.995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

El suelo necesario para hacer frente, en la liquidación del sistema, a posibles rectificaciones en las valoraciones previas efectuadas o a posibles desvíos entre los costos reales y las previsiones de costos contempladas para el planeamiento, gestión y, en su caso, obras de urbanización. Este suelo no podrá, en ningún caso, exceder del correspondiente al necesario para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico total realizable en la unidad de ejecución.

*** B.- Gestión.**

En el sistema de ejecución forzosa, la gestión de la ejecución urbanística corresponde a una Comisión Gestora, con facultades y naturaleza jurídica idénticas a las de la Junta de Compensación en el sistema del mismo nombre salvo las reservadas expresamente en este Capítulo a la Administración actuante. Esta Comisión Gestora se compondrá por representantes, a partes iguales, de los propietarios y de la Administración actuante, todos los cuales tendrán la condición de miembros de aquélla.

Los miembros representantes de los propietarios serán elegidos, de entre ellos, por los que se hubieran adherido en plazo a la gestión del sistema. Los representantes de la Administración, actuante podrán ser designados, y revocados, libremente por ésta. En todo caso, el Presidente, que será elegido por todos los miembros, deberán pertenecer al grupo representativo de la Administración actuante, asumiendo las funciones de Secretario un funcionario de esta última.

La Administración actuante contará, respecto de la Comisión Gestora, con las mismas facultades que le están legalmente atribuidas respecto de las Juntas de Compensación en el sistema de actuación correspondiente, las expresamente previstas en la Ley 9/1.995, sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y

Urbanismo de la Comunidad de Madrid y, además, las que a continuación se indican :

- Aprobar el proyecto de reparcelación.
- Resolver los recursos ordinarios que se deduzcan contra los acuerdos de la Comisión Gestora.
- Inspeccionar, en cualquier momento, el funcionamiento y la actividad de la Comisión Gestora, tanto de oficio como en virtud de reclamación, fundada, de cualquiera de los propietarios adheridos a la gestión.
- Aprobar la cuenta de liquidación final.

*** C.- Ejecución de las obras de urbanización.**

Desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, la Administración actuante, a propuesta de la Comisión Gestora, podrá acordar, en favor de ésta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de éstos, como titular fiduciario de ellos. Igualmente desde la referida aprobación definitiva podrá procederse a la inscripción registral, a favor de la Administración actuante, del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a la determinación de éste efectuada por el proyecto de reparcelación.

Igualmente, en cualquier momento posterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y hasta la ultimación total de la ejecución de la urbanización, la Comisión Gestora podrá enajenar, conforme a la legislación de régimen local, todos o parte de los terrenos a que se refiere la letra a) del Artículo 91 de la Ley 9/1.995, sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, con la finalidad prevista en ese artículo.

La Comisión Gestora se encargará de la contratación de las obras de urbanización, cuya ejecución sea necesaria para el desarrollo y ejecución de la actuación. En todo caso, la selección de la empresa urbanizadora deberá verificarse mediante concurso público, realizado conforme a la vigente legislación de régimen local, sin que su adjudicación y el subsiguiente contrato, puedan nunca comportar la adquisición por la empresa urbanizadora de la condición de miembro de la Comisión Gestora.

De igual modo, la Comisión Gestora acordará la modalidad a adoptar para la realización de las obras y su financiación, a cuyo efecto podrá contratarse con empresas urbanizadoras, siendo posible convenir el pago del precio mediante :

- El importe de la enajenación, en pública subasta, del suelo a que se refiere a la letra b) del artículo 91 de la Ley 9/1.995, sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Ur-

banismo de la Comunidad de Madrid.

- Adjudicación a la empresa contratante, mediante convenio, de determinado aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o parcelas resultantes de la urbanización, para lo cual será necesario el previo acuerdo de la maybría de los miembros de la Comisión Gestora.

Concluidas las obras y recibida definitivamente la urbanización, los terrenos, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad que no hubiesen sido adjudicados a los propietarios adheridos a la gestión, se pondrán a disposición del resto de los propietarios iniciales, en la proporción que corresponda a sus respectivos bienes originarios, habida cuenta de los gastos realmente habidos en la gestión y ejecución de la actuación.

En su caso, los recursos interpuestos por los interesados contra los acuerdos de la Comisión Gestora o de la propia Administración actuante, que consideren lesivos del valor económico de sus derechos, deberán ser informados por la citada Comisión Gestora, la cual podrá recomendar y obtener, que la compensación que se reconozca, en caso de estimación del recurso, sea satisfecha en metálico. A estos efectos y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales de planeamiento, gestión y urbanización, la Comisión Gestora podrá enajenar, en pública subasta, todo o parte del suelo a que se refiere la letra c) del artículo 91 de la Ley 9/1.995, sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid. De restar aún suelo a disposición de la Comisión Gestora, ésta deberá proceder, bien en la forma dispuesta en el párrafo anterior o bien a la enajenación en pública subasta y a la posterior distribución proporcional del importe de la misma, entre los propietarios con derecho a ella.

3.3.6.- SISTEMA DE EXPROPIACION.

*** A.- Desarrollo.**

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 el Suelo Urbano. En este caso la actuación se regirá por el procedimiento expresado al efecto en la Ley de Expropiación Forzosa. En su caso, el coste de las expropiaciones podrá ser repercutido, mediante la imposición contribuciones especiales, entre los propietarios que resulten especial-

- Para la urbanización de unidades de ejecución completas mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que en su desarrollo pudieran redactarse. En este caso, el desarrollo se realizará de acuerdo con el Procedimiento del Sistema de Expropiación, determinado en los Artículos 199 a 212 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios de terrenos, desarrollados por medio de Sistemas de Compensación y/o Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

*** B.- Valoraciones.**

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados, se hará conforme a lo criterios establecidos en la LRSOU y sus Normas Reglamentarias de desarrollo.

3.3.7.- CESIONES OBLIGATORIAS.

En general, los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística cualquiera, están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la LRSOU y su Reglamento de Planeamiento, para cada una de las clases y categorías de suelo, en los términos que resulten de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias y en cada uno de los Planes que en su desarrollo pudieran redactarse. Se tendrá en cuenta lo dispuesto, en este sentido, por la Ley 9/1.995 de la Comunidad de Madrid.

En particular, en Suelo Urbano o apto para Urbanizar, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, áreas destinadas a equipamientos públicos obligatorios y centros docentes, al servicio de la unidad de ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que en su desarrollo pudieran redactarse.

3.3.8.- COSTES DE URBANIZACION.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística, con independencia de la clase de suelo en que se desarrolle, estarán obligados a sufragar, en proporción directa a la superficie de sus respectivos terrenos aportados en origen en la actuación, los costes siguientes:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
DIRECCION GENERAL DE
14 NOV 1997
DOCUMENTO
para la APROBACION DEFINITIVA
ELECTRONICO

mente beneficiados.

- Para la urbanización de unidades de ejecución completas, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que en su desarrollo pudieran redactarse. En este caso, el desarrollo se realizará de acuerdo con el Procedimiento del Sistema de Expropiación, determinado en los Artículos 199 a 212 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios de terrenos, desarrollados por medio de Sistemas de Compensación y/o Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

*** B.- Valoraciones.**

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados, se hará conforme a lo criterios establecidos en la LRSOU y sus Normas Reglamentarias de desarrollo.

3.3.7.- CESIONES OBLIGATORIAS.

En general, los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística cualquiera, están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la LRSOU y su Reglamento de Planeamiento, para cada una de las clases y categorías de suelo, en los términos que resulten de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y en cada uno de los Planes que en su desarrollo pudieran redactarse.

En particular, en Suelo Urbano o apto para Urbanizar, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, áreas destinadas a equipamientos públicos obligatorios y centros docentes, al servicio de la unidad de ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que en su desarrollo pudieran redactarse.

3.3.8.- COSTES DE URBANIZACION.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística, con independencia de la clase de suelo en que se desarrolle, estarán obligados a sufragar, en proporción directa a la superficie de sus respectivos terrenos aportados en origen en la actuación, los costes siguientes:

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

* El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos de planeamiento, gestión y proyecto fuesen requeridos para llevar a efecto la actuación.
* El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Artículo 60 del Reglamento de Gestión Urbanística.
* El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una unidad de ejecución, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

* Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de movimiento de tierras y explanación, afirmado, pavimentación y encintado de calzadas, aceras y, en su caso, áreas de aparcamiento de vehículos.
* Obras de saneamiento y drenaje, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y, en su caso, estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
* Obras de suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, aducción, conducción y distribución domiciliaria de agua sanitaria potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).
* Obras de suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y el alumbrado público de viales o espacios libres de uso público.
* Obras de canalización enterrada para distribución de telefonía.
* En su caso, obras de jardinería y amueblamiento urbano en zonas verdes, espacios libres de uso público y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores o Locales de la unidad de ejecución.

Los particulares afectados por las obras de urbanización a ejecutar en una determinada unidad de ejecución, podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento y distribución de agua, de energía eléctrica y telefonía, con cargo a las empresas concesionarias o suministradoras en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr necesariamente a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

El incumplimiento, por parte de los propietarios del suelo, de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias, dará lugar a la exacción de las correspondientes cuotas de urbanización por la vía de apremio, o a la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la correspondiente Junta de Compensación si estuviese constituida.

3.3.9.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

Los propietarios finales de parcelas resultantes en los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización en ella realizadas y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos implantados en ella, cuando así se determine en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento o en los Planes urbanísticos que en su desarrollo pudieran redactarse.

Cuando así se establezca en la presente revisión de Normas Subsidiarias, o en el correspondiente Plan urbanístico que desarrolle a éstas, los propietarios obligatoriamente habrán de integrarse en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, para dar cumplimiento a la obligación indicada anteriormente. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento, se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El Ayuntamiento de Villa del Prado, en su condición de titular de los terrenos de dominio público resultantes una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio o a instancia, en su caso, de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. En este caso el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento, a la citada entidad de conservación.

3.3.10.- DERECHO A EDIFICAR.

En función de la situación de la urbanización en el área de la correspondiente parcela a edificar, se establecen las siguientes determinaciones :

*** A.- Edificación de parcelas urbanizadas.**

Sólo podrán edificarse en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en la estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, y cuenten con los servicios y con las condiciones señalados en los Artículos 78 y 82 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976 y 21 del Reglamento de Planeamiento, siempre que la vía pública a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de parcelas ubicadas dentro de unidades de ejecución, deberán cumplirse además los siguientes requisitos :

- Que haya ganado firmeza en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria esta última, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- Que se hayan formalizado, ante Notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de Villa del Prado, de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como de cesión gratuita y obligatoria en las presentes Normas Subsidiarias o en los Planes urbanísticos que las desarrollen.
- Que se hayan tramitado y aprobado los demás documentos complementarios que se requieran, y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización redactado al efecto.

*** B.- Edificación de parcelas y urbanización simultánea.**

Podrá ejercerse el derecho 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 todos los siguientes requisitos :

- Que tratándose de suelo incluido en una unidad de ejecución, se hayan cumplido los tres primeros requisitos indicados en el apartado "A" anterior.

- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a ejecutar la edificación y la urbanización de forma simultánea.
- 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 la licencia solicitada, contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre los que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, hasta el punto de enlace con las correspondientes redes generales municipales.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

  La cuantía de esta fianza se establece en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, según el presupuesto del proyecto técnico redactado al efecto.
- Que en el escrito de solicitud de licencia, el propietario o entidad promotora solicitante, se comprometa a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho, de propiedad o de uso, que se lleven a efecto para toda o parte de la edificación.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación, suscrito por el propietario o entidad promotora de la actuación, comportará la declaración de caducidad de la licencia municipal, sin derecho a indemnización e impidiéndose el uso de lo edificado, y ello sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes, al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

ARTICULO 3.4.- CONDICIONES PARA ACTUACION EN LA EDIFICACION.

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general, toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, ciñéndose para cada clase de suelo a las determinaciones que se indican a continuación :

* En Suelo Urbano, a las contenidas en la ordenanza de zona que le sea de afección.
* En Suelo apto para Urbanizar, a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado, y aprobado definitivamente para el Sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.
* En Suelo no Urbanizable se someterán, en toda su extensión, a las determinaciones previstas en el Capítulo 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra de edificación que prevén las presentes Normas Urbanísticas, y que se definen en toda su extensión en su Capítulo 7º, se relacionan a continuación:

*** A.- Obras de Construcción.**
- De nueva planta.
- De ampliación.

*** B.- Obras de Reconstrucción o Reforma.**
- De recuperación.
- De acondicionamiento.
- De consolidación.
- De reestructuración.

*** C.- Obras de Mantenimiento.**

*** D.- Obras de Destrucción.**
- De demolición total.
- De demolición parcial.

En orden a definir claramente el concepto, se entiende por obras de edificación de nueva planta, aquellas a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de la clasificación o calificación asignada al mismo, en el que sobre él no se haya producido ninguna edificación anterior, o bien que se ha-

COMUNIDAD DE MADRID
1 4 NOV 1997
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

ya demolido la existente con anterioridad a la nueva actuación edificatoria pretendida.

En principio, y siempre que no se determine nada en contrario en las normas específicas contempladas en cada zona de ordenanza o, en su caso, en la normativa del Sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados, salvo que la edificación estuviera sometida a algún tipo específico de protección, de los previstos en el Capítulo 7° de estas Normas Urbanísticas, y relacionados en el Catálogo Complementario de Bienes a Proteger, rigiéndose a estos efectos por lo previsto en el citado Capítulo 7°.

ARTICULO 3.5.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

3.5.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 242-1 del LRSOU, en el 178 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, en el Artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, en el Artículo 53 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la misma y en las presente Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a la obtención previa de licencia municipal, de conformidad con lo previsto en el Artículo 180.1 del citado Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976.

3.5.2.- REGIMEN GENERAL.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título VII de la LRSOU, así como en lo establecido en el Título III de la precitada Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid. Las licencias se concederán con carácter general, en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias o en los Planes que en su desarrollo pudieran redactarse.

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

3.5.3.- PROCEDIMIENTO.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal, se ajustará a lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el Artículo 7.40 del Decreto 69/1.983, de 30 de junio, de la Comunidad de Madrid, publicado en su Boletín Oficial de 27 de julio del mismo año. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencia municipal a conceder, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

*** A.- Licencia de Parcelación.**

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación, con planos a escala mínima 1:500, sobre base topográfica con curvas de nivel de metro como mínimo y además, cuando así lo exija el Ayuntamiento, con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.

*** B.- Licencias de Obras de Urbanización.**

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Urbanización, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, realizado de acuerdo con las Normas generales de Urbanización que se incluyen en el Capítulo 6º estas Normas Urbanísticas, y con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Artículo 70.

*** C.- Licencias de Edificación en Obra Mayor.**

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, ajustado a las Normas Generales de Edificación que se incluyen en el Capítulo 5º estas Normas Urbanísticas, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

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

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edifica-

da.

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

La ocupación de las viviendas de nueva construcción vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Primera Ocupación.

*** D.- Licencias de Edificación en Obra Menor.**

Se entenderán por obras menores, a los efectos de estas Normas Subsidiarias, las que se describen en el epígrafe 3.5.10 que mas adelante se incluye.

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

Para la solicitud de licencia municipal en este tipo de obras, no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico suscrito por técnico competente, pero la instancia deberá acompañarse de la siguiente documentación :

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela. Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se solicita realizar, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo ya construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, respecto de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se piensen utilizar.
- Presupuesto real, es decir acorde con los precios del mercado, en el momento de solicitar la licencia municipal que ampare la construcción de la obra, firmado por el Contratista que la vaya a ejecutar.

*** E.- Licencias de Apertura.**

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos,

así como en las demás disposiciones y reglamentos sectoriales que en su caso sean de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable, emitido por el órgano correspondiente de la Administración central o autonómica que sea competente.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos no convencionales de todo tipo, así como el volumen, periodicidad y características físicas y químicas de los mismos.

3.5.4.- AUTORIZACIONES CONCURRENTES.

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

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

En todo el ámbito del término municipal clasificado como Suelo no Urbanizable, la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideran obra menor en esta Normativa, estará sujeta al régimen de autorización previa de los correspondientes órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo establecido en el Título VI de la Ley 9/1.995 de la Comunidad de Madrid, sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Además de lo anterior, y ello en cualquier clase de suelo (sea urbano, apto para urbanizar o no urbanizable) se observarán las determinaciones contenidas en la Ley 10/1.991, de 4 de abril, de la Comunidad de Madrid, para la Protección del Medio Ambiente, en particular en lo referente a actividades sometidas a Evaluación del Impacto Ambiental y a Calificación Ambiental, en los términos indicados en los Títulos II y III de la mencionada Ley comunitaria, como medidas de control ambiental para todos los tipos de proyecto, obras, instalaciones y/o actividades, relacionados en sus Anexos. De acuerdo con estos Anexos, en función de la actividad de que se trate, la competencia sobre Calificación Ambiental corresponderá al Ayuntamiento de

Villa del Prado (las relacionadas en el Anexo IV) o a la Comunidad de Madrid, (aquellas enumeradas en el Anexo III)

Para la concesión de licencias relativas a actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el correspondiente Reglamento de 30 de noviembre de 1.961 y a la normativa posterior que lo desarrolla. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

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

3.5.5.- CADUCIDAD Y PRORROGA DE LAS LICENCIAS.

En aplicación de las determinaciones contenidas en el Artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento, si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que, durante el citado plazo de seis meses, la actividad constructiva haya resultado inferior al 15% del total de la obra, calculándose en base a su presupuesto de ejecución material.

Igualmente caducarán las licencias, también con la incoación previa del correspondiente expediente, cuando se interrumpan por más de tres meses las obras o actividades amparadas por ellas.

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

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

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

3.5.6.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION Y DE CAMBIO DE USO.

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

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

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

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

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio o terreno se deberá ajustar, además de a la legislación sectorial vigente que le sea de aplicación, a :

* Lo establecido en las determinaciones generales de uso contempladas en esta revisión de Normas Subsidiarias, del ámbito de planeamiento en que se encuentre ubicada la edificación o terreno.

* Si el edificio o elemento está protegido, lo establecido en su correspondiente nivel de protección.
* Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2.414/1.961 de 30 de noviembre para aquellas clasificadas por el mismo.

3.5.7.- CEDULA URBANISTICA Y ALINEACION OFICIAL.

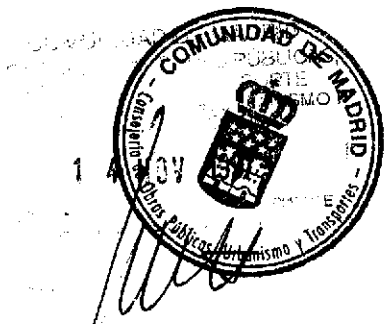
De acuerdo con lo establecido en el Artículo 63 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o lote de suelo. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento de Villa del Prado le entregue la cédula urbanística relativa a un determinado área de terreno, y ello en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de su solicitud.

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

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

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar a escala no inferior a 1:500, con las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación con respecto de las vías públicas y predios colindantes, acotando los anchos y rasantes actuales de la calle, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurran en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar conforme a la realidad la información que acompañe a la solicitud, los Servicios Técnicos municipales reflejarán la alineación oficial sobre los planos aportados y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica de la actuación.



3.5.8.- ORDENES DE EJECUCION.

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

El mantenimiento de dichas condiciones y, en su caso, la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble con ese fin y por razón del interés común, podrá ser exigido a través de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación se realizará de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Artículo 245.1 de la LRSOU, en los Artículos 25.3 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbaística y en los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.5.9.- DECLARACION DEL ESTADO DE RUINA.

En el Artículo 183 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y, en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición de la edificación, instalación o elemento en presunto estado de ruina. El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Artículo 183 antes citado y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas, instalaciones y edificios existentes. Se observarán los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el 24 de la Ley 16/1.986, de 25 de junio, sobre Patrimonio.

3.5.10.- OBRA MENOR.

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

* Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se 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 modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

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

* Que por su escasa complejidad 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 técnico completo, y siempre que además se verifique:

  - Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida, y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud, anteriormente indicados en el epígrafe 3.5.3.D.
  - Que el Contratista o persona que vaya a ejecutar la obra, demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

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

* **Obras que se realicen en la vía pública, relacionadas con la edificación contigua.**
  - Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
  - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
  - Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.
  - Colocación de anuncios u bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor. Es de significar que la ejecución de marquesinas se tratará como obra mayor.
  - Colocación de postes de todo tipo.
  - Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

* **Obras auxiliares de la construcción.**
  - Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
  - Construcción de puentes, andamios y similares.
  - Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación, cuan-

do para ello no se hubiese otorgado licencia de obra mayor.
- Acodalamiento o apuntalamiento de fachadas.
- Colocación de ascensores, norias u otros aparatos auxiliares elevadores para la construcción. Es de significar que la colocación de grúas torre se tratará como obra mayor.
- Realización de trabajos de nivelación de tierras, que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

* **Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.**
- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas, que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales, que no afecten a elementos estructurales.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico artístico.
- Colocación de puertas, persianas o rejas en huecos y aberturas de las fachadas.
- 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.
- Ejecución de aseos en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates, que no afecten a la modificación de la dimensión ni forma de los huecos.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones, existente en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas, que no afecten a más del treinta por ciento (30%) de la superficie total de ésta.

* **Obras en las parcelas y en la vía pública**
  - Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
  - Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de las misma, en algún punto.
  - Formación de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están explícitamente exceptuados de la obtención de licencia municipal.
  - Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores aéreos y buzones de correos en la vía pública.