# LIBRO PRIMERO: NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I:	DISPOSICI	ONES GENERALES
Capítulo I.	Naturaleza.	v efectos del Plan General
		1. Naturaleza
		2. Ámbito territorial
	Artículo	3. Efectos  Revisión del Plan General  Vigencia  FUE  OBJETO DE ACUERDO  1  5. Revisión  FUE  OBJETO DE ACUERDO  1
Capítulo II.	<u>Vigencia y</u>	Revisión del Plan General PRESENTE . DOCUMENTO 1
	Artículo	4. Vigencia 1
	Artículo	5. Revisión
	Artículo	6. Revisión del Programa ADOPTADO. POR LA SESION DE 2 7. Modificaciones DE URBANISMO. EN SESION DE 2 ación e Interpretación del Plan
<b>0</b> 4 1- 10	,	
Capítulo III.		CECHA: (A)
	<b>-</b> -	8. Documentación
Capítulo IV.	Dereches v	9. Interpretación MADRID MADRID GENERAL TECNICO 3  O Deberes de los propietarios ELSECRETARIO GENERAL TECNICO 4  10. Derechos ELSECRETARIO GENERAL TECNICO 3
Capitulo IV.	Artículo	10. Deperce de les propietaries : ELSECRETARIO GENERATIVA 4
		10. Derechos
		12. Adquisición y extinción de derechasesolución de la la la constante de la la constante de l
Capítulo V.	Edificios e	12. Adquisición y extinción de derechos explución de 1899, 13. Calificación de fuera de ordenación de 1899, 13. Calificación de fuera de ordenación
	Artículo	13. Calificación de fuera de ordenación
		14. Efectos de la calificación de fuera de ordenación 5
Capítulo VI.	Régimen G	eneral del Suelo
	••••	15. Clasificación del Suelo
	Artículo	16. Suelo Urbano
	Artículo	17. Suelo Urbanizable
	Artículo	18. Suelo No Urbanizable6
TITULO II.	NORMAS [	DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL7
Capítulo I.	Generalidad	<u>des</u>
	Artículo	19. Competencias
	Artículo	20. Plazos y Prioridades
Capítulo II.	Instrumente	19. Competencias
Sec	cción Primer	a: Concepto y Enumeración 58
	Artículo	21. Concepto
	Artículo	
Sec	cción Segun	da: Programas de Actuación Urbanística . 👸
	_	
		24. Ambito
		25. Contenido y Documentación
Sec	cción Tercer	a: Planes Parciales
		TO CONSEJERIADE ORRAS PHRITAN
		27. Ambito
		27. AMDITO
		29. Contenido
Sec		a: Planes Especiales DOCUMENTO INFORMADO 8
		31. Objeto
		31. Objeto
		33. Plazos y Prioridades
	Artículo 3	34 NPlanes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento 9
	Artículo	Planes Especiales de Protección para hacer constar que el
		Planes Especiales de Protección Para hacer constar que el 36. Cimitaciones de los Planes Especiales para hacer constar que el 36. Cimitaciones de los Planes Especiales para la cido acrobado por
	,;;; 	presente documento na about to
		Pleno de Fecha de 19.1
	`	Parladede
		MADRIC EL Secretario

Capítulo III.	<u>Tramitaci</u>	<u>ón</u>	
	Artículo	37.	Planes Parciales y Especiales
	Artículo	38.	Planes de iniciativa pública
	Artículo	39.	Planes de iniciativa particular
	Artículo	40.	Informes
	Artículo	41.	Notificaciones
		<b>4</b>	, 
TITULO III.	EJECUCIO	ON Y GI	ESTIÓN DEL PLAN GENERAL
Capítulo I.	Instrumer	itos de	<u>Ejecución</u>
Se			tudios de Detalle
	Artículo	42.	Objeto
	Artículo	43.	Contenido
	Artículo	44.	Documentación
	Artículo	<b>45</b> .	Plazos y Prioridades
	Artículo	46.	Limitaciones de los Estudios de Detalle
	Artículo	47.	Formación y Aprobación de los Estudios de Detalle 14
Se	cción Segu	ında:	Proyectos de Urbanización
	Artículo	48.	Objeto
	Artículo	49.	Ámbito
	Artículo	50.	Contenido
	Artículo	51.	Documentación
	Artículo	52.	Plazos y Prioridades
Se	cción Terc	era: Pa	rcelaciones
	Artículo	53.	Normativa aplicable
Capítulo II.	Instrumen		Gestión
	Artículo	54.	Determinación del sistema de actuación
	Artículo	55.	Sistema de Compensación
	Artículo	56.	Sistema de Cooperación
	Artículo	<b>57</b> .	Sistema de Expropiación
	Artículo	59.	Convenios Urbanísticos
	Artículo	60.	Reparcelaciones
	Artículo	61.	Unidades de Ejecución
	Artículo	62.	Actuaciones Asistemáticas
	Artículo	63.	Transferencias de Aprovechamientos
Capítulo III.	Control de	a las Ac	Actos sujetos a licencia urbanística
	Artículo	64.	Actos sujetos a licencia urbanística
	Artículo	65.	Plazo de solicitud de licencia
	Artículo	66.	Clasificación de las obras de edificación \ 3
	Artículo	67.	Obras en los edificios
	Artículo	68.	Obras de demolición
	Artículo	69.	Obras de nueva edificación
	Artículo	70.	Obras en los edificios Obras de demolición Obras de nueva edificación Documentación 21 22 22 22 22
	Artículo	71.	Aprovechamiento Urbanístico
	Artículo	<b>72</b> .	Tramitación
	Artículo	<b>73</b> .	Caducidad
	Artículo	74.	
	Artículo	75.	Requisitos consideración de solar COMUNIDAD DE MADRAS Requisitos otorgamiento de licensias Editor de difector Publicas.
	Artículo	76.	Terminación de las Obras URBANISMO Y TRANSPORTEA
	Artículo	77.	Terminación de las Obras
	Artículo	78.	Obras y usos provisionales 7 ABR: 1998 . 25
			DC CUMENTO INFORMADO
	•		EL TECNICO INFORMANT
		1.3	- unacticly for back constat due e
		1 Time	DILIGENCIA: nata tracer constor de la constante de consta
		(1)	presente documento ha sido aprobado po
			Pleno de Fecha.
		1	$\begin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$
		Ĭ,	Parladede

TITULO IV.	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO						
	Artículo	79.	Alcance del Deber de Conservación				
	Artículo	80.	Conservación de las urbanizaciones 26				
	Artículo	81.	Condiciones mínimas de seguridad salubridad y ornato de				
			construcciones, edificios e instalaciones				
Capítulo II.	Ruina de l	as edific	caciones				
	Artículo	82.	Estado de Ruina				
	Artículo	83.	Criterios para la declaración de ruina				
	Artículo	84.	Declaración de Ruina				
	Artículo	<b>85</b> .	Acción sustitutiva				
	Artículo	86.	Ruina de inmuebles catalogados				
TITULO VIII			CULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE 29				
Capítulo I.	Normas o	enerales	<u>s</u>				
	Artículo	136.	Concepto				
	Artículo	137.	Parcelaciones rústicas				
	Artículo	138.	Parcelaciones urbanísticas				
	Artículo	139.	Núcleo de Población				
	Artículo	140.	Actuaciones permitidas				
	Artículo	141.	Usos permitidos en el Suelo No Urbanizable común 30				
	Artículo	142.	Usos prohibidos				
	Artículo	143.	Vertidos sólidos				
	Artículo	144.	Edificación vinculada a explotación agropecuaria 31				
	Artículo	145.	Instalaciones vinculadas a la acampada				
	Artículo	146.	Instalaciones vinculadas al servicio de carreteras 31				
	Artículo	147.	Industrias existentes				
	Artículo	148.	Industrias existentes				
Capítulo II.	<u>Suelo no</u>	<u>urbaniz:</u>	able especialmente protegido				
S	ección Prim	iera: Co	ndiciones generales				
_	Artículo	149	Delimitación y concento				
S	ección Segi	unda: C	condiciones particulares				
	Artículo	150.	Suelos de interés agrario				
	ALLICOIO		Outlies de litteres agrane i i i i i i i i i i i i i i i i i i i				
	Artículo		Protección de cauces				
	Artículo		Protección de aguas subterráneas				
	Artículo	154.					
	Artículo	155.	Áreas protegidas COMUNIDAD DE MABORID				
	Artículo	156.	Protección del patrimonio arqueológo SEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE				
			DIRECCION BENERAL DE URBANISMO Y				
			PLAN FICACION REGIONAL				
			7 ABR. 1998				
			DOC MENTO INFORMADO				
			WESTERNALITY OF THE PROPERTY O				
			DILIGENCIA: Par hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por				
			La cida aprobada por				
			presente documento na sido aproposición de la companio della compa				
			Pleno de Fecha				
			$\frac{1}{2} \cdot \frac{1}{2} \cdot \frac{1}$				
			Parla				
			EL-Segretario /				
			// // // // // // // // // // // // //				
			Control of the second of the s				

EL PRESENTE DOCUMENTO
FUE OBJETO DE ACUERDO
ADOPTADO POR LA COMISION
DE URBANISMO, EN SESION DE
FECHA: 28/4/98
MADRID, 5/5/98

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución de 18-4-

LIBRO PRIMERO
NORMAS URBANÍSTICAS



COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLAN FICACION REGIONAL

7 ABR. 1998

DECLMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE



DILIGENCIA: Para macer constar que el presente documento na sido aprobado por Pleno de Fecha de de 12 de de 12

ELSegetario

FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION

DE URBANISMO, EN SESION DE

TITULO I.

Capítulo I.

**DISPOSICIONES GENERALES** 

Naturaleza, v efectos del Plan General MADRID, 5 5 98

Artículo

I. Naturaleza

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

El Plan General Municipal de Ordenación de Parla ha sido rediactado en desarrollo de la legislación vigente sobre Régimen del Suelo y Ordenación Dibana estatal y autonómica, y constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal. Define los elementos fundamentales de la estructura deneral del territorio municipal ordenación urbanística del territorio, clasifica el suelo en las categorías básicas previstas en la ley, establece el programa para su desarrollo y, en general, fija las condiciones que servirán para regular el desarrollo ordenado del término municipal y determinar el contenido efectivo del derecho de propiedad del suelo.

## Artículo 2. Ámbito territorial

El ámbito territorial del Plan General se extiende a la totalidad del término municipal de Parla, Provincia de Madrid.

### Artículo 3. Efectos

- La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad, tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.
- 2. El presente Plan deroga y sustituye al Plan General de Ordenación Urbana, planes especiales y parciales vigentes en el momento de su entrada en vigor, con excepción de aquellos casos en que sus determinaciones se declaran expresamente aplicables en estas Normas Urbanísticas.

### Capítulo II. Vigencia y Revisión del Plan General

Artículo

4. Vigencia

El Plan General tendrá vigencia indefinida y entrará en vigor al dia siguiente de fecha de publicación integra de su normativa.

Artículo

5. Revisión

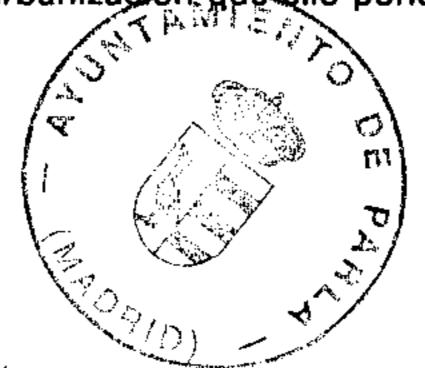
- Se entiende por revisión del Plan General toda alteración de se contenido que le leve aparejada la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y suponga, por consiguiente, la introducción de cambios sustanciales en las previsiones relativas a los sistemas generales o la clasificación del suelo.
- 2. La revisión del Plan se producirá cuando concurra cualquiera de las circuns tancias siguientes:
  - a) Que hayan transcurrido 8 años desde su aprobación definitiva.
  - b) Cuando hayan sido aprobados Planes Parciales que comprendan el 75% del Suelo Urbanizable.
  - c) Cuando la modificación de las circunstancias sobre las que se han basado las determinaciones del Plan General lo haga necesario o conveniente.
  - d) El transcurso de los plazos previstos para la redacción de los Planes Parciales sin que se haya producido la aprobación de los mismos se considerará causa suficiente para proceder a la revisión del Plan para ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria de la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.

COLUNIDAD DE MADRID
CONSTJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
UR ANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCON GENERAL DE URBANISMO Y
LANIFICACION REGIONAL

17 ABR. 1998

OCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno de Fecha

Pada 7da

V Secretario

3. Asimismo se revisará el Plan General cuando lo exija la aprobación de un instrumento de planeamiento que así lo requiera y cuando la aparición de circunstancias no previstas en el momento de la aprobación del Plan hagan conveniente el replanteamiento de sus líneas estructurales.

### Artículo

- 6. Revisión del Programa
- Independientemente de las previsiones contenidas en el artículo 3 sobre la revisión del Plan General, deberá procederse cada cuatro años a la revisión de su Programa de Actuación.
- 2. La Revisión del Programa de Actuación podrá llevar aparejada la reconsideración de las dimensiones del suelo urbanizable, modificando la clasificación de aquellos sectores en los que no se hayan cumplido los plazos previstos para su urbanización y sustituyéndolos, en su caso, por otros que ofrezcan mejores perspectivas o se ajusten mejor a las necesidades del desarrollo municipal en aquel momento.

## Artículo

- 7. Modificaciones
- Se considera modificación del Plan General la alteración, adición o supresión de determinaciones del mismo que no constituya revisión por no llevar aparejada la adopción de nuevos criterios en relación con la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación de suelo, aunque suponga la alteración puntual de la clasificación o calificación urbanística del suelo o imponga la procedencia de revisar el Programa de Actuación.
- 2. No tendrán la consideración de modificación ni revisión las siguientes alteraciones del Plan:
  - las que se introduzcan en la delimitación de unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies dedicadas a Sistemas Generales o espacios libres de cualquier clase;
  - la aprobación o modificación de Ordenanzas Municipales que desarrollen o complementen aspectos determinados del Plan General;
  - c) las que se introduzcan en el Catálogo de protecciones como resultado de la elaboración de Planes Especiales.
  - d) las que afecten a determinaciones respecto de las cuales se señale expresamente que tienen carácter indicativo o corresponden al nivel de planeamiento de desarrollo.
- 3. Las modificaciones deberán ser razonadas y se presentarán con el grado de detalle correspondiente al elemento del Plan General que pretendan alterar.



COM NIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS SUBLICAS,
URBANISMO Y TRANCEORTE
DIRECCION GENERAL DE UR VANISMO Y
PENIFICACION REGIONAL

1 7 ADR. 1998

DICUMENTO INFORMADO

presente documento ha sido aprobado por Parla de 19.

Et Secretario

## Capítulo III. Documentación e Interpretación del Plan

Artículo

- 8. Documentación
- 1. El Plan General se halla compuesto de los siguientes documentos:
  - a) Memoria Justificativa
  - b) Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento
  - c) Normativa
  - d) Programa de Actuación
  - e) Estudio Económico Financiero
- 2. Como documento anexo de este Plan se tramita el Catálogo de Edificios Protegidos.

### Artículo

9. Interpretación

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Comunidad Autónoma de Madrid y a los Tribunales de Justicia, la interpretación auténtica de este Plan corresponde exclusivamente al Ayuntamiento de Parla, y se realizará aplicando los siguientes criterios:

- la documentación del Plan General constituye un todo que deberá interpretarse homogéneamente, buscando la coherencia entre sus diversos elementos;
- b) en caso de discrepancia entre el contenido de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación prevalecerá lo dispuesto en las Normas, salvo que del contexto se desprenda claramente la existencia de errores en las mismas o existan en la Memoria elementos que coincidan plenamente con las previsiones señaladas en los Planos;
- c) la Memoria justificativa encierra los criterios que han presidido la redacción del mismo y deberá orientar, por lo tanto, la interpretación de sus disposiciones, revistiendo, por tanto fuerza vinculante a estos efectos, aunque no pueda asignarsele directamente valor normativo;
- d) las discrepancias entre planos de escalas diversas se resolverán a favor de aquellos que contengan mayor detalle;
- e) con carácter general se preferirán aquellas interpretaciones que por llevar aparejada la consecución de mayores equipamientos o espacios libres públi cos, menores densidades edificatorias, o mejor conservación del medio ambiente y del patrimonio edificado resulten más favorables para la colectividad.
- las discrepancias entre planos y determinaciones del Presenta Plan General de Ordenación Urbana y los de aquellos Planes Especiales, Parciales y Convenios Urbanísticos vigentes en el momento de su entrada en vigor, que se declaran expresamente aplicables en estas Normas Urbanísticas, se resolverán a favor de éstos.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSCIPERA DE OBRA LA CIPATIDAS AUNTAMIENTO
DISELLA DE SERVICIO DE SERVICIO
DISELLA DE SERVICIO DE SERVICIO DE SERVICIO
DISELLA DE SERVICIO DE SERVICI

Aleuo de Lecua...

EL Secretario

## Capítulo IV. Derechos y Deberes de los propietarios

### Artículo

### 10. Derechos

- 1. Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento que el Plan atribuya a sus parcelas en las proporciones y condiciones previstas en la legislación urbanística. El ejercicio de dichos derechos se realizará con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos y quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.
- 2. Las obligaciones y limitaciones impuestas por este Plan no darán lugar a indemnización, por constituir la determinación del contenido normal de la propiedad, todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios al reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el planeamiento, en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística.
- 3. La materialización y disfrute de los derechos de los propietarios no podrá producirse hasta tanto no se hayan cumplido los requisitos que se señalan en el artículo siguiente.

### Artículo

## 11. Deberes de los propietarios

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística la adquisición de derechos urbanísticos exigirá el cumplimiento de los deberes que se enuncian a continuación.

- Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución del Plan General. Se entiende que se ha dado cumplimiento a dicha obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación inicial.
- 2. Elaboración y presentación de los proyectos de reparcelación o compensación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que este deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de los correspondientes proyectos.
- 3. Realización efectiva de las cesiones de terrenos y aprovechamientos en favor del Municipio según resulten de las previsiones del planeamiento o de los acuerdos o convenios suscritos entre los propietarios y el Ayuntamiento.
- 4. Ejecución o costeamiento de las obras de urbanización que según la legisla ción y el planeamiento les resulten imputables.
- 5. Solicitud de licencia urbanística de acuerdo con el uso y destino previstos por el planeamiento y dentro de los plazos establecidos en el mismo.
- 6. Edificación en los plazos y condiciones previstos en las licencias urbanísticas.
- 7. Utilización de los predios con arreglo al planeamiento y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el oso que les haya sido asignado.

### Artículo

12. Adquisición y extinción de derechos La adquisición y reducción o extinción de derechos se producióa previsto en la legislación vigente.

CONUNIDAD DE MADRID

CONSE ERIA DE OBRAS PUBLICAS,

URBANISMO Y TRUM STORTE

DIRECCIOM GENERAL DE DIRPANISMO Y

LANIFICACION REGIONAL

17 AGR. 1998

CONUMENTO INFORMADO

EL TECHEO

PECRANIE



## Capítulo V. Edificios e instalaciones existentes

### Artículo

13. Calificación de fuera de ordenación

La disconformidad con las determinaciones del Plan General producirá la aplicación la legislación urbanística y, por lo tanto, la calificación como "fuera de ordenación", única y exclusivamente en el caso de los edificios e instalaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- que ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación;
- b) que se encuentren situados en suelo urbanizable o en áreas de suelo sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General o el planeamiento que lo desarrolle se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes;
- c) hayan sido expresamente designados como fuera de ordenación en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.
- d) alberguen, constituyan o se hallen destinados a usos incompatibles con los previstos en el planeamiento o que vulneren las normas de seguridad o calidad ambiental establecidas por el Municipio. La situación de fuera de ordenación por incumplimiento de las normas ambientales podrá superarse mediante la adopción de las medidas correctoras que resulten adecuadas para garantizar el cumplimiento de dichas normas.
- 2. La calificación de fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan General.

# Artículo

- 14. Efectos de la calificación de fuera de ordenación
- 1. La calificación de fuera de ordenación llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, y en general de cualesquiera obras con excepción de las siguientes:
- a) obras de reparación y mantenimiento exigidas por la higiene, la seguridad, el ornato o la conservación del inmueble;
- b) obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación;
- c) obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca antes del plazo de la face contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarjas.
- 2. No será indemnizable la aplicación del régimen de fuera de reginación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJENTA DE ONAND PUBLICAS,
UN BANASSAN DE TRANSPORTE
DIRECTOR TESSANDON LES UNAL

17 AND 1200

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNIO

**INFORMA** 



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno de Fecha.

Parla de de 1978

EL Secretario

### Régimen General del Suelo Capítulo VI.

#### Clasificación del Suelo 15. Artículo

Los terrenos incluidos en el del Municipio de Parla han sido clasificados, con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente, como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Dicha clasificación determinará el régimen aplicable para el ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios.

#### Suelo Urbano Artículo 16.

- Constituyen Suelo Urbano los terrenos incluidos en el ámbito que se delimita en los Planos escala 1:10.000 de Clasificación de Suelo y los Planos detallados escala 1:1.000 de Ordenación y Gestión, por entender que reúnen los requisitos exigidos en la legislación urbanística.
- Los propietarios de Suelo Urbano podrán ejercer su derecho a edificar, previa 2. la obtención de la correspondiente licencia urbanística, una vez aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan, y siempre que hayan dado cumplimiento a los deberes que les corresponden con arreglo a la ley y a este Plan General.
- La utilización del Suelo Urbano se regirá por las normas particulares previstas 3. en el Título VI de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 17. Suelo Urbanizable

- Constituye Suelo Urbanizable el que este Plan ha designado y señalado como tal en el Plano escala 1:10.000 de Clasificación de Suelo. Esta clase de suelo se halla dividido en Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbanizable No Programado en función de su inclusión o no en el Programa de Actuación.
- 2. En el Suelo Urbanizable Programado no podrá edificarse hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes Parciales y se completen las operaciones de gestión y ejecución del planeamiento previstas por la ley y este Plan General.
- 3. En Suelo Urbanizable No Programado no podrá realizarse actuación urbanística alguna hasta tanto no se hayan aprobado y ejecutado los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los consiguientes Planes Parciales.
- La utilización del Suelo Urbanizable se regirá por lo previsto en las Normas 4. Particulares incluidas en el Título VII de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo Suelo No Urbanizable 18.

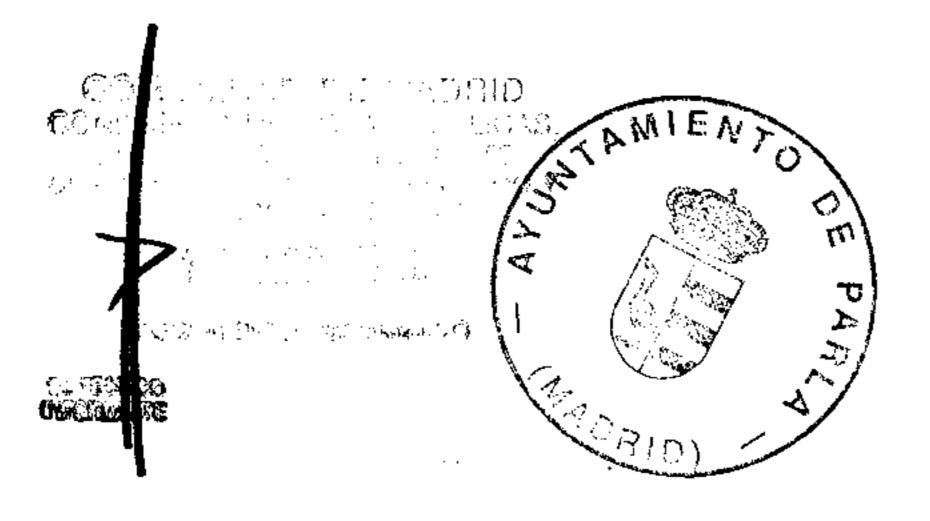
Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos señalados en el Plano escala 1:10.000 de Clasificación de Suelo, por considerarse que deben ser objeto de protección en razón de los valores naturales o productivos que encierran o por no resultar necesarios para satisfacer las necesidades de suelo

2.

Dentro del Suelo no Urbanizable se distinguen dos categoría del Suelo No Urbanizable especialmente protegido.

b) Suelo No Urbanizable común.

La utilización del Suelo No Urbanizable común. La utilización del Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesta en la 3. legislación urbanística y las Normas Particulares incluidas effet Titulo VIII de estas Normas Urbanísticas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado per Pleno de Fecha....

EL Socretario

Sec. 2

NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL TITULO II.

### <u>Generalidades</u> Capítulo I.

19. Competencias Artículo

> El desarrollo del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de Parla, con la colaboración de los particulares y de otras Administraciones en los términos previstos por la legislación vigente y el planeamiento.

#### Plazos y Prioridades 20. Artículo

- La elaboración de los instrumentos de desarrollo del presente Plan se ajustará al orden de prioridades y a los plazos en el mismo establecidos.
- El incumplimiento de los plazos previstos para el desarrollo del Plan 2. determinará la no adquisición del derecho a urbanizar, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, y podrá llevar aparejada la alteración de la programación de suelos prevista, así como dar origen a la modificación de las delimitaciones de ámbitos de actuación, sustitución de sistemas de actuación y demás medidas previstas por la legislación urbanística para estos supuestos.

### Capítulo II. <u>Instrumentos de Desarrollo</u>

Sección Primera: Concepto y Enumeración

#### 21. Artículo Concepto

Se consideran instrumentos de desarrollo del Plan General los destinados a completar o detallar la ordenación y las determinaciones contenidas en el mismo para zonas o aspectos determinados.

#### 22. Enumeración Artículo

Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo del Plan General los siguientes:

- En suelo urbanizable: Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales a)
- En cualquier clase de suelo: Planes Especiales. b)

Sección Segunda: Programas de Actuación Urbanística

#### 23. Objeto Artículo

ON SON PUBLICAS Los Programas de Actuación Urbanística tienen por objeto la ordenación value aniza ción de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, tratandolos con idéntico nivel de detalle que el utilizado por el Plan Genéral para les sueles programados con el fin de permitir su posterior tratamiento médiante Planés Parciales.

#### Ámbito 24. Artículo

Los Programas de Actuación Urbanística tendrán que referirse a unidades urbanísticas integradas capaces de resolver en sí mismas la dotación de servicios y equipamientos necesarios para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población y actividades que en ellas se ubiquen.

25. Artículo Contenido y Documentación

⋖

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones establecidas en la legislación urbanística aplicable.

Previa a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística, deberá COMUNIDAD DE MADRID

111

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIE CACION REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno de Fecha. EL Secretario

incorporarse un informe de viabilidad de la actuación, emitido por las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de los que de él dependan.

Sección Tercera:

Planes Parciales

Artículo

26. Objeto

Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar, mediante una ordenación detallada y completa, las propuestas contenidas en este Plan General con respecto al Suelo Urbanizable Programado y los Programas de Actuación Urbanística en Suelo Urbanizable No Programado, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística.

Artículo

Ámbito 27.

Los Planes Parciales se referirán necesariamente a sectores completos, abarcando uno o más de los que se enumeran en las Normas Particulares contenidas en el Título VII de estas Normas Urbanísticas.

Artículo

28. **Plazos** 

- La elaboración y aprobación de los Planes Parciales se llevará a cabo necesariamente dentro del cuatrienio al que hayan sido asignados por el Programa de Actuación de este Plan y con arreglo a las previsiones que en cuanto a plazos o prioridades contenidas en el mismo.
- 2. En defecto de previsiones expresas en cuanto a plazos u orden de prioridades, se entenderá cumplida la exigencia establecida en el párrafo anterior siempre que se produzca la aprobación inicial dentro del cuatrienio señalado.

Artículo

Contenido 29.

- El contenido de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones que en cada caso se establezcan en este Plan General, y se referirán como mínimo a los extremos previstos en la legislación urbanística.
- 2. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular deberán ajustarse también a los requisitos establecidos en la legislación vigente para dicho supuesto.

Artículo

30. Documentación

La documentación de los Planes Parciales se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística. Los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1:2.000 e incluirán necesariamente la cartografía oficial.

Previa a la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá incorporarse un informe de viabilidad de la actuación, emitido por las compañías suministradoras de cada se o del Ayuntamiento, en el caso de los que de él dependan.

Sección Tercera:

Artículo

En desarrollo directo de este Plan General, independientemente de los Planes

Parciales que puedan ser necesarios sobre el suelo urbanizable edactarse Planes Especiales sobre cualquier el judicipal de les corresponde de la corresponde del corresponde de la corresponde de la corresponde de la corresp que les corresponda. La redacción de tales Planes será obligatoria cuando así lo exija el presente Plan. Los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades.

Desarrollo de las determinaciones del Plan General en las áreas en a) que expresamente se prevea elaboración de tal clase de planes.

Desemblio del distema generali de comunicacionesey de sus zonas de protección del sistema de espacios libres destinados a parques publicos y zonas verdes y dessistema de equipamiento comunitario

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS. URBANISMD Y TRANSPORTE DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICATION REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

Pleno de Fecha...

EL Secretario

EL TECNICO **ENFORMANTE**  para centros y servicios públicos y sociales a nivel de planeamiento general.

- Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y C) artísticos.
- Reforma interior en suelo urbano. d)
- Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del medio e) urbano, rural y natural, y del suelo, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- Saneamiento de poblaciones. f)
- Los Planes Especiales expresamente previstos en este Plan son los enumera-2. dos en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.

### Artículo

#### Contenido 32.

- El contenido de los Planes Especiales deberá ajustarse a lo dispuesto en este Plan General y en la legislación urbanística.
- Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, será necesaria la inclusión de los mismos en el correspondiente Catálogo, que se tramitará simultáneamente con el Plan de que se trate.

## Artículo

### Plazos y Prioridades 33.

- La elaboración y aprobación de los Planes Especiales previstos en este Plan se llevará a cabo dentro de los plazos previstos en el mismo.
- Cuando se trate de Planes de iniciativa particular se entenderá que se ha 2. dado cumplimiento al requisito exigido en el párrafo anterior cuando la aprobación inicial se produzca dentro del plazo previsto.
- En el supuesto de planes especiales de iniciativa municipal los plazos de 3. entenderán referidos a la aprobación definitiva siempre que la misma corresponda al Ayuntamiento, y a la aprobación provisional cuando la definitivo corresponda a otra Administración.

## Artículo

Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiente de Reforma Interior o de Saneamiente de Reforma Interior y de Reforma información y normativa que contengan deberán incluir los siguientes de cumentos:

1. Plano de situación en relación con la ciudad.

2. Plano parcelario que muestro la ciudad. 34.

- elaboración del Plan. Escala mínima 1:500.
- 3. Plano de Ordenación vigente, extraído del presente Plan.
- Planos actualizados de estado de los terrenos de edificación, vegetación, 4. usos existentes y, en su caso, edificios de interés histórico-artístico. Escala mínima 1:1.000.
- 5. Planos debidamente acotados que reflejen las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes. Escala mínima 1:500.
- 6. Cuando puedan afectar a elementos naturales o construidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial deberá incluirse plano detallado en el que se muestre a escala mínima de 1:1.000 la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.
- 7. En los casos a los que se refiere el párrafo anterior los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito. 🗟 🔊

DE MADRID Determinación de plazos y prioridades para el cumplimiento de las obligacio-CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICARES de los propietarios. DILIGENCIA: Para hacer constar que el

URBANISMO TRANSPORTE DIRECCION GENERADO DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE presente documento ha sido aproblemio por Pieno de Fecha. EL Socretario

**7**° ~

Artículo 35. Planes Especiales de Protección

Cuando se trate de Planes especiales destinados a la conservación o mejora de elementos naturales o construidos deberán contener cuantos estudios y planos sean necesarios para el mejor conocimiento y salvaguardia de los bienes a conservar o mejorar, incluyendo tanto normas referentes al estado final que se pretende alcanzar como a las medidas de protección que deben adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajos dentro del ámbito del Plan.

Artículo 36. Limitaciones de los Planes Especiales

Los Planes Especiales, sea cual sea su naturaleza, no podrán en ningún caso:

- a) Cambiar o reducir la clasificación o calificación de suelo destinado a servicios y dotaciones comunitarias previstos en el presente Plan.
- b) Establecer ordenanzas que aumenten la edificabilidad, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto en este Plan.
- c) Reducir las superficies destinadas a viales y espacios libres, de uso público o privado, o reducir los retranqueos previstos en el presente Plan.
- d) En ningún caso podrán introducir cambios en la clasificación de suelo contenida en el Plan General.
- e) La redacción de Planes Especiales deberá sujetarse, además, en su caso, a la normativa específica que sobre dicho tema contenga el Plan General en relación con las distintas Zonas en que se divide el territorio municipal.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA E OBRAS SUBLICAS,
URBANISMO STRIALID SORTE
DIRECCION CENTRALIDADE HERBANISMO Y
PLANISMO LIGIU REGIONAL

17 BR 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno de Fecha

Pleno de Fecha..

EL Secretario

**L**. .

### <u>Tramitación</u> Capítulo III.

Artículo

Planes Parciales y Especiales 37.

En la tramitación de Planes Parciales y Especiales se seguirá el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Artículo

Planes de iniciativa pública 38.

- Los Planes Parciales o Especiales promovidos en desarrollo de este Plan General por Administraciones urbanísticas o Empresas con capital exclusivo o mayoritariamente público cuyo fin principal sea la urbanización, la creación de suelo o la construcción de viviendas de protección oficial podrán tramitarse con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística para los supuestos de declaración de reconocida urgencia.
- Los Planes Parciales de iniciativa pública que deban ejecutarse por el sistema de cooperación, vendrán acompañados del Proyecto de Reparcelación, a efectos de simultanear su tramitación.

### Artículo

Planes de iniciativa particular 39.

Para la tramitación de Planes de iniciativa particular se exigirá que vengan acompañados de la siguiente documentación:

- Nombre, apellidos o razón social y dirección de los promotores. a)
- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la actuación. b)
- Relación de propietarios afectados, indicando sus nombre, apellidos o razón social y direcciones.
- Cuando el promotor o promotores no reúnan la propiedad del 60% d) del suelo comprendido en el del Plan Parcial, deberán justificar mediante documento notarial o administrativo la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje.
- Relación de las fincas incluidas en la actuación. e)
- Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el de la actuación.
- Documento acreditativo de haber constituido las garantías que g) establece la ley para el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los promotores.
- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la h) futura conservación de las mismas.
- i) Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.
- j) Compromisos a contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares y, en su caso, edificaciones.
- k) En los supuestos en que deba actuarse por el sistema de compensación, cuando los promotores representen más del 60 por ciento de los Junta de Compensación y las Bases de Compensación, que se (III) tramitarán simultáneamente con el Plan.

## Artículo

Los servicios técnicos municipales emitirán informe relativo como mínimo a / ientes extremos:

1) Contenido material del Plan los siguientes extremos:

Contentos formal del Plan.

Azerouación a las previsiones del Plan General.

El Ayuntamiente admitirasa\trámite el proyecto de Plan siempre que de los informes emitidos se deduzça la conformidad con los reduistros estable

presente documento ha sido aprobado por

Pleno de Fecha

Parla...de.

EL Secretario

**に必ずの時間**人 EL TECNICO

INFORMATIE

en este Plan y la legislación aplicable sí como la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo, en caso contrario lo devolverá sin tramitar, indicando las deficiencias observadas.

## Artículo

### 41. Notificaciones

- Se notificará personalmente a los propietarios de terrenos comprendidos dentro del de los planes de iniciativa particular tanto la aprobación inicial como el acto de aprobación definitiva de dichos planes.
- Las notificaciones se realizarán con arreglo a lo previsto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



COMUNID D DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBARISMO Y TRANSPORTE DIRECCION GEN PAL DE URBANISMO Y PLANIFICICION REGIONAL

17 ABR. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO DIFORMANTE





TRANSP.

EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL TITULO III.

Instrumentos de Ejecución Capítulo I.

Sección Primera:

Estudios de Detalle

### Artículo

### 42. Objeto

- En desarrollo del contenido de este Plan General, así como de los Planes Parciales o Especiales redactados a su amparo, y en particular en las zonas de suelo urbano para las que así se prevea, se redactarán, cuando resulte conveniente o necesario, Estudios de Detalle limitados a las siguientes finalidades:
  - Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviea) sen señaladas en el suelo urbano, en las condiciones que, en su caso, fije el presente Plan General.
  - Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan b) General o en Planes Especiales para el suelo urbano o en los Planes Parciales para el suelo urbanizable, de acuerdo con los criterios y condiciones que en su caso se establezcan.
  - Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones y limita c) ciones que para el suelo urbano se establezcan en el Plan General o los Planes Especiales y para el suelo urbanizable en los Planes Parciales.
  - Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el Plan d) General o en el planeamiento que lo desarrolle, con aquellas vías interiores de uso y dominio privado y tráfico no continuo que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.
- En la elaboración de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la 2. legislación urbanística.

### 43. Artículo

El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en la legislación vigente, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la ley o por este Plan General. La Memoria de cada Estudio de Detalle deberá contener la relación actuali zada de los nombres y direcciones de los propietarios afectados.

### Artículo

#### Documentación 44.

Contenido

- Entre la documentación a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:
  - Plano de situación en el término municipal. Escala mínima **a**)
  - Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de la b) Plano de ordenación vigente recogido del Plan General Se Planos actualizados de estado de los terros de los delegandos de los terros de los terros de los delegandos de lo
  - C)
  - Planos actualizados de estado de los terrenos, de comicación d) vegetación y de usos existentes. Escala 1:500.
  - Planos debidamente acotados que reflejen en detalle la prdenation e) propuesta, señalando como mínimo las alineaciones 💝 rasantes correspondientes a la edificación y el viario. Escala mínima 1:500. f) Cuando se modifique la disposición de volúmenes deberá adjuntares asimismo un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y de

las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de las limitaciones impuestas por este Plan y la legislación e el vigente.

COMUNIDAM DE MADRID CONSEJECTA DE DEBAS PUBLICAS. DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANTICAS ON REGIONAL

DOCUMEN ! INFORMADO

EL TECHICO

2. Estudio de aprovechamientos y de su distribución, poniendo de manifiesto las diferencias existentes entre los aprovechamientos reales y los patrimonializables y la situación al respecto de las parcelas incluidas dentro de su ámbito.

Artículo 45. Plazos y Prioridades

> Los Estudios de Detalle previstos en este Plan se elaborarán y aprobarán dentro de los plazos señalados en el mismo o en su planeamiento de desarrollo.

Artículo 46. Limitaciones de los Estudios de Detalle

Las determinaciones de los Estudios de Detalle no podrán en ningún caso:

- Modificar la calificación del suelo. a)
- Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en **b**}· el Plan General o planes que lo desarrollen.
- Establecer nuevas ordenanzas. C)
- d) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipa mientos, de uso tanto público como privado, o reducir los retranqueos previstos en este Plan.
- Aumentar el volumen edificable como resultado de la aplicación de e) las ordenanzas a la ordenación actualizada o ajustada en relación con la ordenación contenida en el Plan General.
- f) Aumentar las alturas, volúmenes y densidades máximos de edificación o las intensidades de uso previstas para el suelo en este Plan.
- Alterar las normas de uso asignadas al del Estudio de Detalle en el g) presente Plan General.

Artículo

- Formación y Aprobación de los Estudios de Detalle 47.
- Corresponde redactar los Estudios de Detalle al Ayuntamiento, los órganos 1. urbanísticos actuantes o los particulares.
- 2. Corresponde al Ayuntamiento de Parla la aprobación inicial de los Estudios de Detaile.
- 3. Aprobado inicialmente el Estudio, se abrirá un trámite de información pública por espacio de 15 días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en un diario de mayor circulación de la Comunidad. Asimismo se procederá a la notificación personal de los propietarios, inquilinos si los hubiera, y demás interesados directamente afectados comprendidos dentro del Estudio de Detalle para que formulen las alegaciones que estimen convenientes en el plazo de 15 días contados a partir de la fecha de recepción de la notificación personal.
- A la vista del resultado de la información pública el Ayuntamiento aprobará 4. o denegará definitivamente el Estudio de Detalle, introduciendo, en su Caste las modificaciones que resulten pertinentes.
- 5. El acuerdo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle sa publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Sección Segunda: Proyectos de Urbanización

Artículo

48. Objeto

Para llevar a la práctica las determinaciones de este Plan General en suelo urbano, y las de los Planes Parciales en suelo urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización siempre que se trate de desarrollar integramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se pretenda ejecutar.

Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo conjunto de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a el de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado,

presente documento ha sido aprobado por

Pleno de Fecha

EL Secretar/o

energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación.

### Artículo

### Ámbito 49.

- Los Proyectos de Urbanización se referirán como mínimo a los ámbitos completos que al efecto se señalan en este Plan o en el planeamiento de desarrollo del mismo, o que posteriormente se delimiten con arreglo a los criterios establecidos en los mismos y en la legislación vigente.
- Cada Proyecto de Urbanización podrá abarcar varias unidades de ejecución 2. completas y se recomienda que se extienda a la totalidad del Plan Parcial o Plan Especial a que se refiera. En caso de no cumplirse esta condición, y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de ejecución, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstas en la totalidad de dicho Plan, o en las áreas contiguas del suelo urbano cuando se trate de unidades de ejecución, puedan tener en el trazado, dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios que determina el Proyecto.

### Artículo

### Contenido 50.

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse en todo caso a los dispuesto en la legislación vigente, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas de Urbanización de este Plan.

### Artículo

#### Documentación 51.

- Para la tramitación de los Proyectos de Urbanización será necesario presentar, como mínimo, la documentación exigida por la legislación vigente, con capítulos específicos dedicados a los siguientes aspectos:
  - Memoria resumen. a)
  - Explanación y pavimentación viaria. b)
  - Distribución de agua y red de riego. C)
  - Saneamiento y depuración de aguas residuales. d)
  - Distribución de energía eléctrica. e)
  - Instalaciones y distribución de gas.
  - Redes de telecomunicaciones y teléfono. g)
  - Alumbrado público. h)
  - Jardinería y mobiliario urbano.

A SMIAMILE

- Programa de realización de los trabajos.
- Estudio económico financiero, incluyendo cuadro de precios, presu k) puesto, plan de etapas y recursos disponibles o previstos.
- 1) Previsiones referentes a la recogida, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.
- 2. La memoria resumen recogerá las características de los proyectos específicos de todos los servicios proyectados, así como un resumen de los presupuestos parciales y totales de las obras de urbanización. Estudiará y resolverá el enlace con los sistemas generales o secundarios del municipio, garantizando su viabilidad mediante compromisos de los responsables de las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento en el caso de los que de él dependan.

DAD DE MADRID LDE OBRAS PUBLICAS, URBANK MO Y TRANSPORTE DIRECCIONLE ENERAL DE URBANISMO Y PLANT SACION REGIONAL

**EL TECNICO INFORMANTE** 

DOCUMENTO INFORMADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, por Pleno de Fecha.

ON SANS WEIGHS

EL Secretario

Artículo

52. Plazos y Prioridades

Los proyectos de urbanización se elaborarán y aprobarán en los plazos que permitan dar cumplimiento a las obligaciones previstas por la ley dentro de los términos fijados en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

Sección Tercera:

**Parcelaciones** 

**Artículo** 

53. Normativa aplicable

- 1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.
- 2. La realización de parcelaciones dentro del de este Plan General, se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, además de por las normas que se establecen en este Plan.
- Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por este Plan General y en el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.
- 4. En suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en este Plan General o en el Planeamiento que lo desarrolle, y, con carácter general, a las exigencias de la legislación urbanística.

CONTRIBUCION OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE DIRECCION OS JERAL DE URBANISMO Y PLANSPORTON REGIONAL

17449A. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobadoleor

Pleno de Fecha...

Parla 3 de 4

EL Secretario

### Instrumentos de Gestión Capítulo II.

Artículo

Determinación del sistema de actuación 54.

Para la ejecución del Plan General y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para las distintas unidades de ejecución, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en la legislación urbanística.

La determinación del sistema, cuando no venga fijada por el planeamiento, 2. se realizará en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución, o, en su defecto, con arreglo al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Artículo

Sistema de Compensación **55.** 

- En ausencia de previsión expresa del planeamiento, podrá determinarse la actuación mediante el sistema de compensación en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución, siempre que así lo decida por lo menos el 60 % de los propietarios comprendidos en la misma.
- La aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las Bases 2. de Actuación de la misma, así como el régimen de adhesiones a la Junta, su funcionamiento y sus relaciones con la Administración, se regirán por la legislación vigente.

Artículo

Sistema de Cooperación 56.

- La actuación mediante el sistema de Cooperación exigirá la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, siempre que no pueda demostrarse que la distribución de beneficios y cargas resulta suficientemente equitativa. Cuando sea necesario proceder a la reparcelación, no podrán concederse licencias de edificación hasta tanto no sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.
- La aplicación del sistema de Cooperación se realizará de acuerdo con la 2. legislación vigente.

Artículo

Sistema de Expropiación **57**.

- La ejecución por el Sistema de Expropiación se aplicará a unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidas en las mismas.
- La aplicación del Sistema de Expropiación se regirá por la legislación 2. urbanística.

Artículo

Sistema de Ejecución Forzosa 58.

La ejecución forzosa corresponde a la Administración en sustitución de los propietarios, para lo cual llevará a cabo la urbanización y propietarios. distribución de beneficios y cargas correspondientes.

2. El sistema de ejecución forzosa puede aplicarse directamente o conscaráción subsidiario de los demás sistemas en caso de incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en cuanto a la delimitación de unidades de ejecución o de los deberes inherentes a los sistemas de cooperación o compensación, o resultantes de un convenio urbanístico.

3. Los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución tendrán derecho a adherirse a la ejecución y forman obligatoriamente parte de la comunidad de reparto de los beneficios y cargas derivadas del DE planeamiento.

MUCUIO MADRIDO. Convenios Urbanísticos ()
DE OBRAG PUBLICAS Ayuntamiento de Parla podra suscribil convenios con personas o públicas por DY TRANSPORTE Ayuntamiento de Parla podra suscribil convenios con personas o públicas por COMUNICATION MADRISS. DIRECCION GENERAL DE URBANISMO privadas, tenganto no la condición de recepietatios de terrenosa para PLANIFICACION REGIONAL Pleno de Fecha

EL Secretario

A THUNSPORTES

DOCUMENTO INFORMADO EL TECNICO

colaboración en la gestión y ejecución del planeamiento y, en general, en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

El contenido y tramitación de los convenios urbanísticos se ajustará a lo 2. previsto por la legislación vigente.

## Artículo

Reparcelaciones 60.

- Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración, en proporción a sus respectivos derechos.
- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas 2. de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.
- Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación 3. del correspondiente Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística.
- Una vez iniciado el expediente de reparcelación quedarán suspendidas, sin 4. necesidad de declaración expresa previa, las concesiones de licencias de parcelación y edificación en el de la unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación.

### Artículo

Unidades de Ejecución 61.

- Constituyen Unidades de Ejecución las áreas delimitadas con arregio a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística a efectos de llevar a cabo la distribución equitativa de derechos y cargas urbanísticas, realizar las cesiones previstas por la ley y el planeamiento y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito.
- La ejecución del Plan General y el planeamiento que lo desarrolle se realizará 2. necesariamente mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.
- La delimitación de unidades de ejecución no previstas en este Plan General 3. ni los planes que lo desarrollen y la modificación de las incluidas en el planeamiento se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística.

## Artículo

Actuaciones Asistemáticas 62.

- Se consideran asistemáticas las actuaciones de urbanización o edificación en Se consideran Actuaciones Asistemáticas las que tengan lugar en suelo urbano fuera de unidades de ejecución.
- Los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en cada parcela y el 2. susceptible de apropiación, que, en su caso, resulten necesarios, así como el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

### Artículo

63. Transferencias de Aprovechamientos

Los aprovechamientos urbanísticos podrán transferirse mediante acuentos de La transferencia de aprovechamiento urbanístico entre propietarios de suelo en podrá realizarse únicamente con ocasión de la ejecución de se suelo en sistemáticas.

2. COMUNICAD DE MADRIDpodrá realizarse unicamente con ocasión de la ejecución de actuaciones

DE OBRAS PUBLICASsistemáticas./ Y TRANSPORTE Excepcionalmente los propietatios de suelo cuyo aplovechamiento real resulte. inferior al patrimodializable podrah adquirir contecionidato ha efection di ACION REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE Pleno de Fecha..

EL Secreta

actuaciones asistemáticas los aprovechamientos necesarios para materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el planeamiento a su terreno.

- Las transferencias de aprovechamiento previstas en el apartado anterior precisarán, en todo caso, autorización municipal. A estos efectos los propietarios interesados presentarán en el Ayuntamiento la siguiente documentación:
  - a) Instancia justificando la necesidad de la transferencia.
  - b) Identificación de los terrenos deficitarios a los que se pretenda transferir el aprovechamiento y acreditación de la titularidad de los mismos.
  - c) Identificación de los terrenos excedentarios cuyo aprovechamiento se pretenda adquirir, con indicación del titular de los mismos y cuantificación de los aprovechamientos a transferir. La cuantificación de los aprovechamientos se realizará teniendo en cuenta los usos aplicables en las parcelas de procedencia y destino y realizando la oportuna homogeneización.
  - d) Compromiso de enajenación por parte del titular de los terrenos cuyo aprovechamiento haya de transferirse.
  - e) Compromiso de vinculación del aprovechamiento a los terrenos de destino designados en la solicitud.
- 5. Recibida la solicitud los servicios técnicos municipales informarán sobre la procedencia de la autorización. El plazo para la resolución de las solicitudes de transferencia será de 15 días.
- 6. Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado anterior sin haber recaído resolución expresa los interesados podrán proceder a la formalización de la transferencia solicitada y presentarán los documentos que la acrediten ante el Ayuntamiento para su inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento.
- 7. La transferencia de aprovechamientos realizadas simultáneamente con ocasión de actuaciones asistemáticas se desarrollará con arreglo a lo previsto para la tramitación de la actuación de que se trate.

COMULIDAD DE MADRID CONSEJE IA DE OBRAS PUBLICAS, URBAN SMO Y TRANSPORTE DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLA MEICACION REGIONAL

7 ABR. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO



EL Seeremie

### Control de las Actuaciones Capítulo III.

Artículo

64. Actos sujetos a licencia urbanística

Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades, estarán sujetas a la obtención previa de licencia urbanística todas las obras e instalaciones de cualquier clase, incluidos, entre otros, los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, e) cualquiera que sea su uso.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones, tanto urbanísticas como rústicas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, construcción de piscinas o pozos, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en i) general.
- Los usos y obras de carácter provisional a que se refiere el Artículo 78 de estas Normas.
- k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados m) de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, activida n) des industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo, independientemente de su titularidad.
- La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, 0) arboleda o parque, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.
- La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la p) vía pública.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones q) similares, provisionales o permanentes, salvo que se efection sensor campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

  La construcción o modificación de vallas o cerramientos se efectiones en sensor campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

  El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
- r)
- S)
- La construcción o modificación de pasos de carruajes. t)
- La implantación de instalaciones ligeras, tales como Roscos u) casetas, en la vía pública o espacios libres.

La creación o modificación de depósitos de residuos de cualquier clase, incluidos la chatarra, automóviles, enseres, etc., no incluidos

en un proyecto como parte de otra actividad principal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, ha, sido, aprobado por Pleno de Fecha.. EL Secretario

V) COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE ORBAS PUBLICAS. URBANISM Y TRANSPORTE DIRECCION CENTRAL DE URBANISMO Y PLANTE CHOIGN REGIONAL DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO

TRANSFORTES

Artículo 65. Plazo de solicitud de licencia

- La solicitud de licencia deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, y las obras deberán iniciarse y completarse en los plazos que al efecto se determine en cada licencia.
- 2. La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos en el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causas imputables al titular de los terrenos facultará al Ayuntamiento para acordar la expropiación o venta forzosa de los terrenos.
- 3. En el supuesto de que los titulares de los terrenos prevean que no podrán dar cumplimiento a su obligación de edificar dentro de los plazos establecidos, podrán solicitar la prórroga de los mismos. La solicitud deberá presentarse como mínimo 1 mes antes de la terminación del plazo, y en ella se harán constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento del plazo. El Ayuntamiento resolverá en el plazo de 15 días sobre la solicitud y podrá conceder un nuevo plazo siempre que se considere acreditado que las causas del retraso escapan a la voluntad del titular de los terrenos. La prórroga que, en su caso, se acuerde, no podrá ser superior a la mitad del plazo señalado inicialmente.

Artículo 66. Clasificación de las obras de edificación

Las obras de edificación se clasifican en los siguientes grupos:

Obras en los edificios.

Obras de demolición.

Obras de nueva edificación.

CONTESTA OF CONTES Cuyo contenido y características se desarrolla en los artículos siguiêntes.

#### Artículo 67. Obras en los edificios

Constituyen obras en los edificios las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de sus planos de fachada y cubierta, saivo en el caso de obras de reestructuración. Sus diferentes tipos pueden tener carácter total o parcial y darse de modo individual o asociados entre sí. Se clasifican de acuerdo con la tipología que se describe a continuación:

- Obras de restauración: Consistentes en la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a su estado original, mediante obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales puede incluir la reparación e incluso la sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio.
- 2. Obras de conservación o mantenimiento: Su finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados; la limpieza y reposición de canalones y bajantes; los revocos de fachadas; la pintura; la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- 3. Obras de consolidación y reparación: Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución

COMUNIDAD DE MADRIDE su espacio interioro manteniendo en todo caso las características CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICA fructurales y morfológicas. Podra autorizarse la apertura de nuevos huecos DIRECCION GENERAL DE URBANISMBANdo lo permita el resto de las normas generales Volarticalar es de la 20 na el PLANIFICACION REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE presente documento ha sido aprobado por Pleno de Fecha EL Secretario

- Obras de reestructuración: Afectan a los elementos estructurales del edificio, 5. causando modificaciones en su morfología.
- Obras exteriores: Son aquéllas que, sin estar incluidas en alguno de los 6. grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de los huecos de fachada; la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores, de todas clases (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc).

#### Obras de demolición 68. Artículo

Tienen por objeto el derribo de un edificio o de elementos aislados del miemo: Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se consideratan o demolición total o parcial.

69. Obras de nueva edificación

Obras de nueva edificación 69. Artículo

Las obras de nueva edificación comprenden las categorías siguientes:

- Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición injedia construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido.
- Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares/ 2. vacantes.
- Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la 3. ocupación en planta de edificaciones existentes.

#### Documentación 70. Artículo

La solicitud de licencia de edificación en sus diversas modalidades se realizará por medio de los modelos aprobados por el Ayuntamiento y aportando la documentación exigible con arreglo a las Normas de Procedimiento del presente Plan.

#### Aprovechamiento Urbanístico Artículo 71.

- No se admitirá a trámite ninguna solicitud de licencia de obras de nueva edificación que no vaya acompañada de la documentación acreditativa del aprovechamiento urbanístico disponible por el titular o el compromiso de cesión correspondiente.
- Salvo previsión expresa en contrario de este Plan o los instrumentos que lo 2. desarrollen, se entenderá que los aprovechamientos reales fijados por el planeamiento tienen carácter obligatorio, por lo que los titulares de terrenos deberán acreditar la disponibilidad de aprovechamientos o terrenos equivalentes a la totalidad del aprovechamiento real de cada parcela.
- En suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no 3. incluido en una unidad de ejecución será el que resulte de aplicar el aprove chamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
- El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en 4. suelo urbano incluido en una unidad de ejecución y en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentre incluido. Si no estuviera determinado el aprovechamiento tipo se tendrá en cuenta, en el caso del suelo urbano el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en la que se encuentre incluido; y en el caso del spelo urbanizable el aprovechamiento medio COMUNI AD DE MACONTESpondiente al sector en que se halle.

A A

CONSEJERI DE OBRAS PUBLICAS, O Y TRANSPORTE URBANIS RERAL DE URBANISMO Y DIRECCION G PLANE FACION REGIONAL

**M**BR. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO **INFORMANTE**  DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por

EL Secretario

Pleno de Fecha.

de 19 / 0

Artículo

72. Tramitación

- El otorgamiento de licencias se regirá por las Normas de Procedimiento incluidas en este Plan en desarrollo de la legislación urbanística y de régimen local.
- Las resoluciones relativas al otorgamiento o denegación de licencias deberán ser motivadas.

Artículo

73. Caducidad

- 1. En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para su iniciación y terminación.
- 2. En defecto de previsión expresa al respecto, las licencias caducarán a los seis meses de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a tres meses.
- 3. La declaración de caducidad se producirá, de oficio o a instancia de parte, mediante resolución adoptada previa tramitación del correspondiente expediente con audiencia del interesado.

Artículo

74. Requisitos para la consideración de solar

En aplicación de lo previsto en la legislación urbanística, tendrán la condición de solar únicamente los terrenos sitos en suelo urbano y aptos para la edificación según este Plan que cuenten con todas las infraestructuras y servicios que se enumeran a continuación, correspondientes a la parcela y, en su caso, al Proyecto de Urbanización, o etapa del mismo, en que se localice:

- 1. Infraestructuras y servicios básicos:
  - a) Explanación
  - b) Saneamiento
  - c) Encintado de bordillos y base del firme
  - d) Capa intermedia asfáltica del firme
  - e) Red de distribución de agua
  - f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telejonicas
  - g) Red de alumbrado público
  - h) Galerías de servicios
  - i) Obra civil de parques y jardines públicos
  - j) Acometidas de servicios a terrenos destinados a dotación de equipamiento
- 2. Infraestructuras y servicios complementarios:
  - a) Base de rodadura de aceras públicas
  - b) Capa de rodadura del pavimento
  - c) Red de riego e hidrantes
  - d) Acondicionamiento de espacios libres, tanto públicos, como privados al servicio de la parcela.

Artículo

75. Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación Para el otorgamiento de licencias de edificación deberán tenerse en cuenta los requisitos que se especifican en los siguientes epígrafes.

En Suelo Urbano

a)

Unicamente se podrán conceder licencias en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la ley y el planeamiento, así como en los casos en que, estando ultimadas las obras de urbanización correspondientes a los servicios e infraestructuras básicos enumerados en el párrafo 1 del artículo anterior, el solicitante se comprometa a completar la urbanización simultáneamente con la edificación la

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

17 APR 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE Pleno de Focha...

presente documento ha sido apre

a. de/\_\_\_\_\_de 19... EL Secretario

- En la solicitud de licencia deberá comprometerse a la urbani i) zación y edificación simultáneas.
- Prestará fianza equivalente al 15 % de las obras de urbanizaii) ción pendientes de realizar, según evaluación que él mismo formule que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.
- En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación iii) hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen.
- El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que iv) afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos exigidos para su conside ración de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.
- El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultánea V) mente a la edificación comportará la pérdida de la fianza y la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.
- En los suelos sujetos a reparcelación o compensación no podrá b) otorgarse licencia de edificación hasta tanto no haya adquirido firmeza en vía administrativa el correspondiente proyecto de reparcelación o compensación.
- No se autorizará la ocupación de los edificios hasta tanto no se halle C) totalmente terminada la urbanización que les afecte, hallándose en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

#### 2. En Suelo Urbanizable

- Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, a) se estará a lo dispuesto arriba, en relación al suelo urbano. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:
- Que el acuerdo de reparcelación o el Proyecto de compensación b) hayan ganado firmeza en vía administrativa.
- Que se cumplan los requisitos especificados más arriba para la c) construcción en suelo urbano que no sea considerado sola
- 3. En Suelo No Urbanizable La realización de parcelaciones y edificaciones en suelo no proposición de las Obras.

  76. Terminación de las Obras

## Artículo

- Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea se oso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberários de la licencia de primero la licencia de la l rán el certificado o documento de final de obra.
- 2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones del Plan General, o el planeamiento de desarrollo.
- 3. Si las obras no se ajustasen al planeamiento o a las condiciones impuestas, el Ayuntamiento actuará centorme a lo dispuesto en la legislación urbanística, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.

COMUNIDAD DE MADRIDLas empresas sumigistraderas de engigia eléctrica, agua y telefonía exigirán CONSEJER A DE OBRAS PUBLICAS para la contrata¢ión de sus respectivos servicios la licencia de primera URBANISMO Y TRANSPORTE

DIRECCION BENERAL DE URBANISMOCCUpación del edificio. PLAN FOACION REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE Artículo

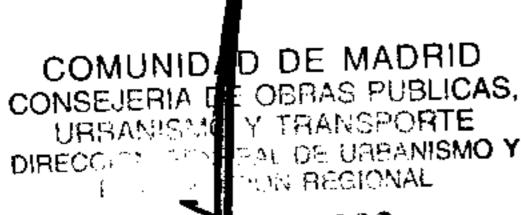
77. Cambio de Uso

Para modificar el uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se exponga cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico, si es necesario someterlo a algún trámite previsto en la legislación ambiental y se analice el tráfico rodado que pueda general. El Ayunta miento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Artículo 78. Obras y usos provisionales

- 1. Podrá autorizarse la realización de obras o la implantación de usos con carácter provisional cuando los mismos no hubieren de dificultar la ejecución del planeamiento. Se consideran usos provisionales, entre otros, los siguientes:
  - a) Vallados de obras y solares
  - b) Sondeos de terrenos
  - c) Apertura de zanjas y calas
  - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos
  - e) Instalación de feriales, espectáculos o actos al aire libre
- Las autorizaciones para actuaciones provisionales se concederán en precario, pudiendo ser revocadas en cualquier momento sin derecho a indemnización por parte del Ayuntamiento.
- 3. Los solicitantes de las autorizaciones para actuaciones provisionales deberán comprometerse a desmontarlas y retirarlas a su costa cuando sean requeridos para ello por los servicios municipales. A estos efectos el otorgamiento de la licencia podrá condicionarse al depósito de fianza suficiente para garantizar el cumplimiento de dicha obligación.





**1998** 

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE



3 411-3-78 98

### NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO TITULO IV.

### Deber de Conservación Capítulo I.

### Artículo

- Alcance del Deber de Conservación
- Los propietarios tendrán obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles, e instalaciones de toda clase en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Dicha obligación se extiende con carácter general a los trabajos y obras de reposición de los elementos constitutivos de dichos terrenos, edificios, etc., así como a las actuaciones que resulten necesarias para asegurar su correcto uso y funcionamiento.
- Se considera incluida también en el deber normal de conservación la 2. realización de las obras necesarias para dotar los edificios, instalaciones, urbanizaciones, etc., de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, así como para reponerlos en tales condiciones, siempre que el valor de las obras no sobrepase el 50% del valor del inmueble estimado con arreglo al artículo 83 de estas Normas.

#### Conservación de las urbanizaciones Artículo 80.

efectos de exigir el cumplimiento del deber de conservación en urbanizaciones particulares, urbanizaciones no recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento y en aquellas cuya conservación corresponda legal o contractualmente a los propietarios, se aplicarán las siguientes normas:

- El conjunto de los propietarios correrá a cargo de la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado, jardinería, mobiliario exterior, y demás elementos que configuren la urbanización.
- Cada propietario individual o comunidad de propietarios responderá de las 2. acometidas de agua, gas, electricidad, teléfono, alcantarillado y demás redes de servicio.

# Artículo

- 81. Condiciones mínimas de seguridad salubridad y ornato de construcciones, edificios e instalaciones
- Condiciones de seguridad: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas 1. estancos al paso del agua, proteger la estructura contra la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola contra, corrosión, filtraciones 📉 de 📆 agentes agresores. Los materiales de fachada, cerramientos (Cobertura) deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer rjesto para las personas o los bienes.
- 2. Condiciones de salubridad: Se mantendrán las siguientes:
  - Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositives o migra a) de ventilación e iluminación, chimeneas, etc., deberán mananerse de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estan destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos.
  - b) Los edificios, espacios libres y solares deberán mantenerse libres de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que pudieran llevar aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas.

3. Condiciones de ornato: Las fachadas y demás elementos visibles desde la vía pública deberán mantenerse en condiciones de limpieza y adecentamiento mediante el adecuado tratamiento o reposición de los materiales que los

COMUNIDAD DE MADRICOMPONEN. CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE DIRECCION PARENT DE UPBANISMO Y JOHON REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO EL TECNICO

INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno de Fecha

EL Secretario

### Ruina de las edificaciones Capítulo II.

### Artículo

Estado de Ruina 82.

- Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concurra alguna de las siguientes causas:
  - Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por ciento **a**} del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
  - Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus b) elementos estructurales o fundamentales.
  - Cuando se requiera la realización de obras que no puedan ser C) autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
- Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina 2. sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en la legislación vigente. Con la misma salvedad, la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde al Ayuntamiento.

### Artículo

83. Criterios para la declaración de ruina

A los efectos previstos en el artículo anterior la apreciación de las circunstancias determinantes de la ruina de los edificios se regirá por los siguientes criterios:

La determinación del valor actual de la edificación se hallará aplicando al valor de reposición, incluida la demolición y desescombro pero no el solar, de un edificio de características semejantes en cuanto a altura, volumen, superficie construida y nivel de equipamiento, el coeficiente de depreciación por edad calculado con arreglo a la siguiente fórmula:

$$C_o = 1 - 0.25 (\log x - 1)^2$$

siendo x el número de años del edificio.

- Se considerará que el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus 2. elementos estructurales o fundamentales, cuando existan daños no reparables técnicamente por medios normales por exigir la sustitución de más de la tercera parte de los elementos estructurales del edificio, entendiendo por tales aquellos a los que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente. La proporción aludida se aplicará a cada elemento estructural en relación con el conjunto de los que forman la estructura, así como a dichos elementos individualmente, si bien la sustitución de un único elemento en proporción mayor al tercio sólo se considerará que exige medios anormales cuando dicho elemento represente más de una cuarta parte del conjunto los elementos estructurales.
- 3. Las deficiencias en el nivel de habitabilidad o la disconfo planeamiento no constituirán nunca por si solas circunstancias arbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble siempre que resulte subsacrates dentro de los límites impuestos al edificio por hallarse en situación de titulado de ordenación.

### Artículo

Declaración de Ruina 84.

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficie o de instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con la legislación urbanística. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayunta miento actuará según lo previsto en la legislación vigente.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia DE MADRIBOR la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades COMUNIDAD DE MANDE DE LE CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICHES todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICHES TODOS DE CONSTAT que el

TRANSPORTE on servación que les correspondan.

presente documento ha sido aprobado Pleno de Fecha EL Secretarik

DOCUMENTO INFORMADO

**BL TECNICO** mformante

DIRECC

Artículo

85. Acción sustitutiva

- En el caso de que los propietarios no atiendan a los requerimientos de la Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, el Ayuntamiento podrá ejercer la acción sustitutiva llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios.
- 2. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

Artículo

86. Ruina de inmuebles catalogados

Los propietarios de bienes inmuebles que el planeamiento urbanístico sujete a un régimen de protección exigente de su preservación tendrán, además del deber de conservación, el de rehabilitación. Este último debe regir incluso cuando en dichos bienes inmuebles llegaran a concurrir las causas legales que, con carácter general, autoricen la declaración de ruina, excluyendo ésta y, consecuentemente, la demolición y sustitución del inmueble existente, y comprende en su contenido la realización de cuantas obras sean precisas para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la dedicación del bien al uso al que esté destinado, con entera independencia de su coste.

La Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán disponer cuantos medios estén a su alcance para facilitar a los propietarios el cumplimiento del deber de rehabilitación.

2. En el supuesto de demolición por peligro inminente deberá limitarse a lo estrictamente imprescindible para superar la situación de riesgo inminente.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANIAMO Y TRANSPORTE
DIRECCION HENERAL DE URBANISMO Y
PLANTICACION REGIONAL

112 AUG. 1998

DOCOMENTO INFORMADO

EL TECNICO



arla \_\_\_\_\_\_de 19.

EL Secretario

### NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE TITULO VIII.

### Normas generales Capítulo 1.

## Artículo

Concepto y clases 136.

- Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que reúnan alguna de las características previstas en el artículo 49 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.
- El suelo no urbanizable se clasifica en Suelo No Urbanizable Común y Suelo 2. No Urbanizable Especialmente Protegido.

### Artículo

Parcelaciones rústicas 137.

- En suelo no urbanizable, sólo se podrán realizar parcelaciones rústicas que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid.
- No podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima 2. de cultivo prevista en la legislación agraria, ni las que supongan parcelación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.
- Los accesos a carreteras, con incorporación al sentido del tránsito, lo harán 3. en las condiciones que establezca el organismo responsable de la carretera.
- El ancho de caminos será el existente según el Catastro de Rústica. 4.

### Artículo

138. Parcelaciones urbanísticas

- Queda prohibida expresamente y por la propia naturaleza del suelo no urbanizable su parcelación urbanística.
- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará 2. aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

## Artículo

139. Núcleo de Población

Se considerará como núcleo de población en el suelo no urbanizable cualquier asentamiento humano que genere demandas de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, accesos viarios, etc. característicos de las áreas urbanas.

## Artículo

140. Actuaciones permitidas

Con carácter general, y sin perjuicio de las limitaciones impuestas en el suelo especialmente protegido, en esta clase de suelo, no se podrán realizaciotra construcciones que las destinadas a los usos previstos en el articulo. la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

La realización de cualquier clase de actuaciones en suelo no una hizable se 3. someterá al procedimiento de calificación urbanística previsto en l

9/1995 de la Comunidad de Madrid.

E OBRAS PUBLI**CAS**, CONSEJERIA Y TRANSPORTE URBANISM ERALDE URBANISMO Y CION HEGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECHICO



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sida aprobado por Pleno de Fecha.

ARJUNSPORTES



Artículo

Usos permitidos en el Suelo No Urbanizable común 141.

De acuerdo con la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en el Suelo No Urbanizable común se permiten única mente los siguientes usos:

- Los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y análogos, así como a) las construcciones e instalaciones vinculadas a ellos.
- Las extracciones o explotaciones de recursos minerales y establecimientos b) de beneficio regulados en la legislación minera.
- La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o C) equipamiento colectivos, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que resuelvan las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores.
- La acampada en instalaciones dedicadas a tal fin. d)
- Los vertidos de residuos sólidos inertes, en vertederos controlados o de e) escombros en los lugares y en las condiciones expresamente establecidos a tal fin.
- Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, f) conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estaciona g) miento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
- Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y h) las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.

Artículo

Usos prohibidos 142.

Todos los demás.

Artículo

- 143. Vertidos sólidos
  Sin perjuicio de dar cumplimiento en su integridad a la normativa unite en cada momento en materia de residuos sólidos y residuos téxicos y peligrosos, la realización de vertidos deberá atenerse a las condiciones que se indican a continuación, además de las que resulten impuestas por la administración ambiental.
- 2. Con independencia de los trámites exigidos, en su caso, por la legislación ambiental, la realización de vertidos sólidos de cualquier clase estará sometida a licencia urbanística, en cuya solicitud deberán acreditarse los siguientes puntos:
  - Si la altura de vertido no va a superar los cuatro metros sobre cada a) punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se llegará a la colmatación del área.
  - Si la altura supera los cuatro metros además de lo señalado anteriorb) mente se acompañara:
    - Un estudio para comprobar el impacto ambiental de la situación al llegar a la colmatación, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
    - Un estudio de escorrentías y vaguadas. ii)
    - iii) Un estudio de taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido. 🖰 🝣

final deleverted elegated and the elegat Un plano de la imagen iv) restitución palsajística, presente documento ha sido aprobação por

Pleno de Fecha.

Parla.

)....de.. de 19. EL Secretario

DE MADRID COMUNIDAI OBRAS PUBL**ICAS**, CONSEJERIA DI TRANSPORTE URBAMISMO 1907 URBANISMO Y DIRECCIO ON REGIONAL 14.

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE Artículo 144. Ed

- 144. Edificación vinculada a explotación agropecuaria
- 1. Las edificaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias se someterán a los trámites y prescripciones previstos en el artículo 63 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid y se ajustarán a las siguientes determinaciones: todos los linderos en secano y 7 m. en regadío.
- 2. Superficie mínima de parcela: 30.000 m2 en secano y 7.500 m2 en regadío.
- 3. Retranqueos: 10 m. a todos los linderos en secano y 7 m. en regadío.
- 4. Altura máxima: Una planta.

### Artículo

- 145. Instalaciones vinculadas a la acampada:
- 1. Parcela mínima: 50.000 m².
- Retranqueos: El área de concentración se separará 20 metros de los linderos.
- 3. Ocupación máxima: 50%.
- 4. Las edificaciones fijas tendrán como máximo una edificación de 15 metros cuadrados por cada 1.000 metros de parcela y con una altura máxima de 4,5 metros.
- 5. Se prohíbe expresamente la instalación de tiendas y caravanas permanente.
- 6. La implantación de campamentos con capacidad para más de 400 plazas o 100 vehículos se someterá a impacto ambiental en los términos previstos en la Ley para la protección del Medio Ambiente.

### Artículo

146. Instalaciones vinculadas al servicio de carreteras Las instalaciones dedicadas al servicio de carreteras se atendrán a lo previsto en los

artículos 68 y 69 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

## Artículo

147. Industrias

1. La implantación de industrias en suelo no urbanizable se realizará de acuerdo con lo previsto en los artículos 64 y 65 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid. Se admitirán únicamente las industrias que en razón de su peligrosidad o nocividad deban emplazarse fuera de los polígonos industriales en lugares alejados de los núcleos de población y sean expresamente declaradas de utilidad pública o interés social.

## Artículo

148. Industrias existentes

- 1. Las industrias actualmente existentes, emplazadas en suelo no urbanizable, se consideran a efectos urbanísticos de interés social, en cuanto al mantenimiento de sus actuales procesos productivos y puestos de trabajo. Podrán, por tanto, realizarse en ellas obras de conservación, consolidación o reparación.
- A los efectos previstos en el párrafo anterior se conside aval de describilidades existentes las que figuren en el Censo abierto al efecto en el Avuntamiento a lo largo del Período de Información Pública del presente Planturevia de demostración de la existencia de las mismas con anterioridade en el sibresto de industrias que no figuren inscritas en dicho Censo durante el especia de mencionado podrá admitirse su condición de existentes únicamente cuando acrediten fehacientemente que estaban en funcionamiento antes del mes de julio de 1994.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
UPO LA COMUNIDADO Y
DIRECTO DE COMUNIDADO

17 1338

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMADO

presente documento ha side aprobadopor
Pleno de Fecha.

Parla de 19

EL Sacretario

# Capítulo II. Suelo no urbanizable especialmente protegido

Sección Primera: Condiciones generales

Artículo 149. Delimitación y concepto

Constituyen el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido los terrenos que por sus valores, naturales, ecológicos, paisajísticos o productivos (aparecen clasificados en el presente Plan General como Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental), o por constituir dominio público o ser necesarios para la protección del mismo o las infraestructuras, deban substraerse al proceso urbanizatorio y de edificación. Aparecen delimitados en el Plano escala 1:10.000 de Clasificación de suelo.

Sección Segunda: Condiciones particulares

Artículo 150. Suelos de interés paisajístico

En el suelo no urbanizable especialmente protegido en virtud de su interés paisajístico se aplicará el siguiente régimen de usos:

- 1. Se permiten únicamente las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social que necesariamente deban emplazarse en suelo no urbanizable y no puedan enclavarse fuera de estas áreas. En su construcción se evitará la obstrucción de vistas desde espacios públicos.
- Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.
- Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos solidos, líquidos o gaseosos exceptuando los efluentes de depuradora con tratamiento secundario como mínimo.
- 4. Se prohíbe la instalación de vallas, artefactos y soportes publicitarios.
- Oueda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona, su altura total será inferior a un metro veinte centímetros.

Artículo 151. Suelos de interés agrario

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especializade prategido di interés agrario se hallarán sujetos al siguiente régimen de usos

- 1. Se prohíbe con carácter general cualquier transformación de uso que inplique la perdida de su condición de suelo agrario, con excepción de la implantación de instalaciones de utilidad pública e interés social que necesar amente deban emplazarse en estos suelos.
- 2. Se prohíben los usos industriales, con excepción de los existentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan General que podrán continuar su actividad en los términos previstos en el artículo 150 de esta Normas.
- 3. Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por las actuaciones y planes aprobados por la Comunidad de Madrid o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
- 4. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

5. Quedan prohibidas las extracciones de recursos minerales que no hayan sido DE MADRexpresamente considerados de interés estratégico nacional.

COMUNICAD DE MADRIADES
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISHO Y TELASSPORTE
DIRECCIONAL

17
2000 ASC CHAL

EL Secretario

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

Protección de cauces 152. Artículo

Las bandas de protección de los Arroyos de Humanejos y del Salmoral quedarán sometidas al siguiente régimen de usos:

- Con carácter general podrán autorizarse únicamente las edificaciones directamente vinculadas al dominio público hidráulico, en los términos previstos en la legislación de aguas.
- Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o 2. sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
- Se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que 3. puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- Queda prohibida la extracción de áridos. 4.
- Se prohíbe la tala de árboles, excepto las necesarias para la conservación 5. general del área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos.

### 153. Artículo

- Protección de Aguas Subterráneas En las áreas de protección de aguas subterráneas no podrán emplazarse otros usos que los de carácter agrario no susceptibles de provocar la contaminación del subsuelo.
- A tales efectos no se permite la instalación de explotaciones ganaderas 2. estabuladas o semiestabuladas ni los cultivos que precisen la utilización de abonos o productos fitosanitarios en condiciones tales que exista riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.

### Artículo

- Protección de vías pecuarias y tradicionales 154.
- Las vías pecuarias y caminos tradicionales existentes en el término municipal de Parla tendrán carácter de suelo no urbanizable especialmente protegido y su modificación deberá tramitarse como modificación del Plan General.
- No se permite la construcción o emplazamiento de instalaciones permanentes 2. en estas vías.
- En las construcciones y usos existentes en el momento de la aprobación 3. inicial del Plan General que ocupen espacios o modifiquen las características originales de las vías se deberán realizar las actuaciones oportunas para su restitución y recuperación de la condición de Dominio Público.
- Queda prohibida la utilización de estas vías para el transporte motorizado. 4. Con carácter excepcional se permitirá éste para funciones agrícolas, ganaderas, forestales o de interés científico.
- La longitud y ancho mínimo de dichas vías que deberán respetarse como 5. mínimas son la siguientes:
  - Vereda Segoviana: Longitud 1.150 m.; ancho 20,89 m/
  - 25,08m.

    Colada al Prado Boyal y Camino de los Peligros: Longo 2.300
  - e) ancho variable (parte en suelo urbano).

### Artículo

155. Areas protegidas

Tiene carácter de Área Protegida el Parque de los Cerros de la Caqtueña, que será objeto de un Plan Especial con el fin de regenerar los terrenos y proteger. los valores ambientales y paisajísticos de la zona poniéndolos a disposición de la población para su disfrute.

En tanto no entre en vigor el Plan Especial, queda absolutamente prohibida OBRAS PUBLICAS la realización de cualquier tipo de construcción, apertura de caminos, amplia-CONSEJERIA D ción de los existentes, parcelación o segregación de Minoas, Pvallados é inicio tar que el URBANISMO Y TRANCPORTE DIRECCION GERMENAL DE URBANISMO Y PLANIFICA EST RECIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

**EL TECNICO** INFORMANTE

Colada de los Pájaros y Gallineros: Longitud 6.25

de nuevas actividades incompatibles con el valor paisajístico, forestal y ecológico de tales terrenos. Los usos y edificaciones legítimamente existentes en el momento de entrar en vigor el presente Plan quedarán en la situación de fuera de ordenación.

### **Artículo**

## 156. Protección del patrimonio arqueológico

1. Objeto, definición y localización de áreas de interés
Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza
arqueológica del municipio de Parla para su debida exploración y puesta en
valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del
pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva
de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en
estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de
interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario,
abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Parla se regularán a través de estas Normas Urbanísticas; de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE 155 de 29-01-86); del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de Ley antes mencionada (BOE 24 de 28-01-86), por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el art. 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el Municipio en que se encuentren redacten un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley del Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente Capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protection y tutela de los mencionados Bienes.

2. Valor arqueológico

Independientemente del valor económico de un hallazgo, asrepmo de sevalor e urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente dinvalor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra pare, los restos arqueológicos no solo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

3. Áreas de interés arqueológico El término municipal de Parla, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tratándose de un área en posesión COMUNIDAD DE MADRID de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo consejeria de OBRAS PUBLICASIA Ley del Patrimonio Histórico Español. DILIGENCIA: Para hacer está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tratándose de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo consejeria de OBRAS PUBLICASIA Ley del Patrimonio Histórico Español. DILIGENCIA: Para hacer de la consejeria de la consejeria

URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICAS ON REGIONAL

17 43R. 1998 DOCUMENTO NEORMADO

(MADRID)

presente documento ha sido aprobado por Pleno de Fecha...de 19

Parla...de.

EL Secretario

EL TECNICO

- Área B: Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la b) existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.
- Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológic) cos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.
- Normas de actuación y protección 4.

# 4.1. Normas para Áreas A.

- Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será a) obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el llustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. B.O.E. 155 de 29-06-85 y el Real Decreto 111/1.986 de 10 de enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2). Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
- El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación b) arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatoria su registro en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.
- La financiación de los trabajos correrá por cuenta de promotor de C) contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean corre gastos que suponen los trabajos arqueológicos, puedan solicita que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura e la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Rarla. Para ello La Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Rarla. Administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por el riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueológico que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

D DE MADRIDAL CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS. URBANISMO Y TRANSPORTE DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFIS ACION REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

El informe/tras la peritación/arqueológica deberá dictaminar entre los DILIGENCIA: Para hacer constar que el siguientes extremos:

presente documento ha sido aprobado por

Pleno de Fecha

de 1 EL Segretafrio

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
  - Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
  - Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100 /1988, de 29 de septiembre, B.O.C.M. 17-10-88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación,, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeado la excavación, se compensación los gastos con terreno.

## 4.2. Normas para áreas B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo sere obliquio la la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el flustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/1985, de 25 de junie, del Patrimonio Histórigo Español, B.O.E. 155 de 29-

COMUNIDAD E MADRID
CONSEJERIA DE O RAS PUBLICAS.
URBANISMO Y RANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANTICACIO REGIONAL

7 1998

DOCUMENTO NFORMADO

EL TECNICO

 $\frac{1}{3} - \frac{3}{3} = \frac{3}{3}$ 

6-85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, título V, artículo 42, puntos 1 y 2).

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plano para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

## 4.3. Normas para Áreas C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas В.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de resto arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

### 5. Normas de inspección y conservación

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movingiento que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realitar inspecialista des vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditarido oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obças, como técnico municipal.

Si durante el curso de la obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

En áreas en las que se hallan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de COMUNIDAD DE MADRIDIMA que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICARIizada con posterioridad a las excavagiones nue de decumente de de de la consenie del la consenie de la consenie

URBANISMID Y TRANSPORTE DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANFICACION REGIONAL

IABR. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

presente documento ha sido aprobação no Pleno de Fecha,..... EL Secretako

el Tecnico

los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en casos de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.
- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
- d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

FUE OBJETO DE ACUERDO
ADOPTADO POR LA COMISION
DE URBANISMO. EN SESION DE
FECHA: SE JAY
MADRID. S. S. JAY
EL SECRETARIC GENERAL TECNICO

EL JESTE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DIESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución de 18 4
1.989, B.O.C. M. 5.1 111

O DE
RESOLUCIÓN DE
R

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS.
URBANISA DE TRANSPORTE
DIRECCION GELEBAL DE URBANISMO Y
PLANISME ACION REGIONAL

17 周显 1998

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE presente documento in sido acrobado por Pleno de Fecha de 19 de 19 EL Secretario