

La realización de obras, edificaciones, construcciones, instalaciones y el desarrollo de usos y actividades requerirán la obtención de calificación urbanística de conformidad con la legislación aplicable.

4.4. Normas de planeamiento

En todo suelo no urbanizable (protegido y común) no habrá lugar a formación de planes que impliquen transformación de su destino a uno no contemplado en el artículo anterior, ya se trate de desarrollos de baja intensidad, de polígonos industriales o de otro tipo, sino solo de aquellos planes que se refieran específicamente a las actividades contempladas.

4.5. Normas de trámite

Será necesaria la calificación urbanística, en su caso, y la licencia para las actuaciones relacionada en el capítulo séptimo de estas normas.

Las autorizaciones al amparo de lo establecido en el artículo 85.2 y los Planes Especiales seguirán el procedimiento expresado en el artículo 43 de la Ley del Suelo.

Se presentarán proyectos completos sobre toda la parcela a la que quede vinculada la construcción.

En todo caso se cumplirá lo dispuesto en la Ley Sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid de 10 de febrero de 1984.

4.6. Normas de edificación

Para la edificación en SNUC se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima:
 - Regadío: 0,75 Has.
 - Secano: 3,0 Has.
- Tipo de edificación: aislada.
- Altura máxima de la edificación: dos plantas.
- Retranqueo mínimo a camino público: 20 metros.
- Separación mínima de viviendas a otras edificaciones habitables: 200 metros.
- Separación mínima de viviendas a límite de suelo urbano o urbanizable: 500 metros.
- Plantaciones: características de cada zona.

Para las edificaciones de interés social se permitirá una altura máxima de tres plantas, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de su implantación en el sitio, previo informe favorable del Ayuntamiento de Guadarrama y de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

4.7. Normas de protección de vías

(Anulado).

4.7.3. Forma de actuación:

Los proyectos de estas instalaciones deberán estar sometidos a la aprobación del Ayuntamiento, previo los informes sectoriales pertinentes y la aprobación en su caso del organismo autonómico.

4.8. Normas de saneamiento

Los vertidos de las nuevas edificaciones no contaminarán los terrenos colindantes ni los cursos de agua de la zona, y cumplirán las condiciones establecidas en 3.5.

4.9. Normas ambientales

En el SNUC las peticiones de autorización para realizar edificaciones al amparo del artículo 85.1 de la Ley del Suelo deberán contener un análisis del impacto ambiental y la propuesta de las consiguientes medidas de corrección o previsión.

En el SNUP el estudio que se realice deberá justificar, además, que tales medidas garantizan la conservación de las características ambientales existentes.

4.10. Concepto de núcleo de población

4.10.1. Terrenos a los que afecta:

Afecta a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en sus dos categorías de protegido y común.

Asimismo, a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable o apto para la urbanización, mientras no haya sido aprobado el correspondiente Plan Parcial.

4.10.2. Características del término municipal.

El término municipal de Guadarrama tiene las siguientes características, referente a las actividades agrícolas:

- Superficie cultivable: 17 hectáreas, 0,4 por 100.
- Superficie de barbecho: 110 hectáreas, 1,9 por 100.
- Superficie de bosques y pastos: 5.447 hectáreas, 96,3 por 100.
- Superficie no agrícola: 80 hectáreas, 1,4 por 100.

Las explotaciones agrarias no generalizadas tienen superficies comprendidas entre 1 y 2 hectáreas, que son 20 por 100 del total de explotación. Le siguen las comprendidas entre 10 y 20 hectáreas, que significan el 15 por 100 del total.

Las edificaciones características de las explotaciones agrícolas son caseríos o granjas aisladas en el campo, que contienen instalaciones agropecuarias y muy escasas viviendas.

La distancia entre este tipo de construcciones se mide, normalmente, por kilómetros.

Las características de las edificaciones situadas a la vera de los elementos lineales o puntuales dentro del término municipal son los siguientes:

- Carreteras: gasolineras, estación de servicios y restaurantes.
- Ferrocarril: apeadero.
- Traída de aguas: embalses, depósitos y partidores.
- Líneas de A. T.: subestaciones.
- Yacimientos: canteras.

4.10.3. Definición de núcleo de población.

Con base de las características reseñadas anteriormente se define como núcleo de población a los efectos de estas normas urbanísticas todo asentamiento residencial de vivienda unifamiliar que comporte una densidad de más de 30 viviendas por kilómetro cuadrado, o de vivienda colectiva cualquiera que sea el número de viviendas.

4.10.4. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de un núcleo de población cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, sin previo planeamiento urbanístico.

En concreto, estas pueden darse por alguna de las siguientes causas:

- Parcelación de los terrenos en lotes con superficie inferior a los mínimos señalados por las normas de edificación para suelo no urbanizable.
- Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.
- Construcción de redes de servicio ajenos al uso agrícola.
- Alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos.
- Edificaciones de carácter y tipología urbanas, como bloques de pisos.
- Concentración en un área determinada de edificaciones de viviendas, aun sin responder a un trazado concreto, sin producirse parcelaciones de fincas y sin disponer de redes de servicio.

En Guadarrama, a 17 noviembre de 2009.—El concejal-delegado, Ricardo Lozano Carmona.

(03/39.131/09)

GUADARRAMA

LICENCIAS

Por don Miguel Ángel Quirós Romero, en representación de "Fisioterapia Pro-Sportsierra, Sociedad Limitada", se ha solicitado licencia de actividad para centro de medicina general y fisioterapia en la calle General Moscardó, número 11, de esta localidad.—RE 2009015497.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que puedan hacer observaciones dentro del plazo de veinte días de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento.

Guadarrama, a 4 de noviembre de 2009.—El concejal de Urbanismo (firmado).

(02/12.906/09)