

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

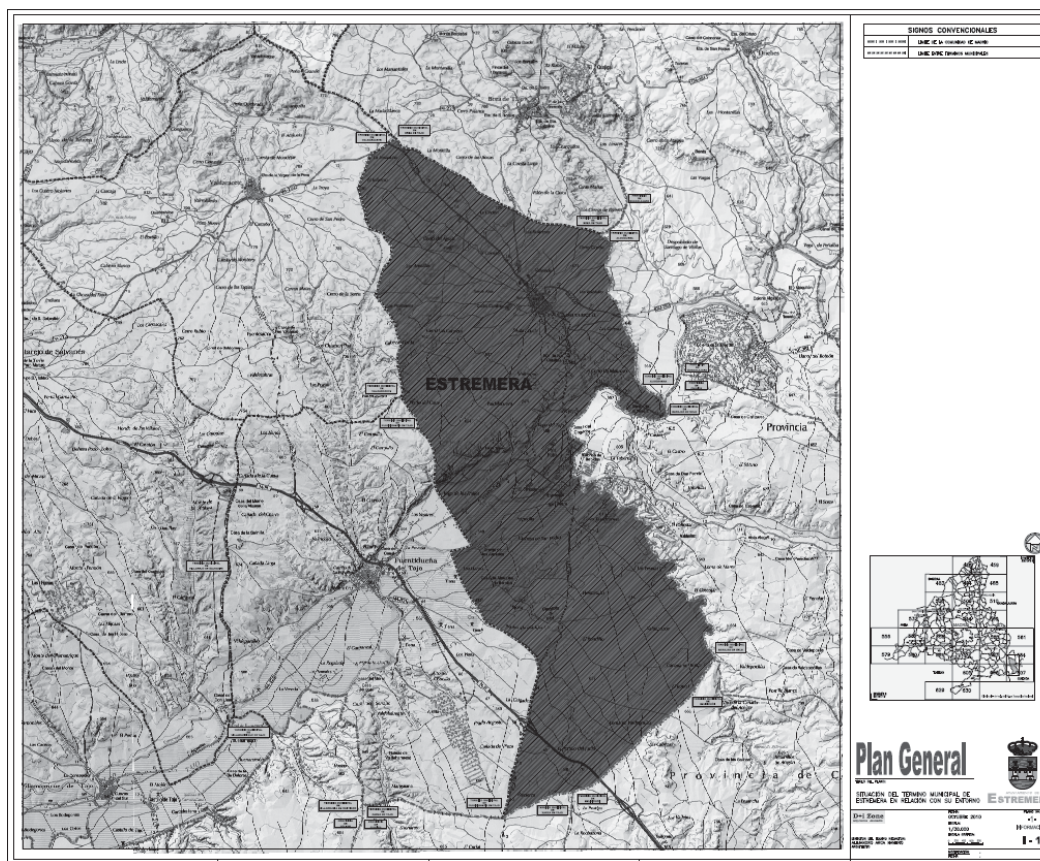
10

ESTREMERA

URBANISMO

Se hace constar y para que surta los efectos oportunos, y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.02 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, que ha sido aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Estremera, lo que fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 140, de 13 de junio de 2012, en consonancia con el acuerdo adoptado se publican las Normas Urbanísticas contenidas en el referido Plan General.

AYUNTAMIENTO DE ESTREMERA PLAN GENERAL (TOMO II-A NORMAS URBANÍSTICAS)



TÍTULO 1

Disposiciones de carácter general

Capítulo 1.1

*Disposiciones generales***Artículo 1.1.1.** *Naturaleza y ámbito territorial del Plan General*

El presente Plan tiene la condición de Plan General conforme lo previsto en el artículo 41 de la LSCM.

El Plan General es el instrumento básico de formulación de la política urbanística municipal de conformidad con el planeamiento territorial.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan General, que constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo estableciendo su régimen jurídico.

Estas Normas son aplicables a la totalidad del término municipal, siendo su objeto la regulación de las facultades del derecho de propiedad de los suelos comprendidos en sus ámbitos, completando las disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente.

Artículo 1.1.2. *Objeto*

El objeto del Plan General es la ordenación urbana del territorio municipal.

Para ello el Plan General,

- Clasifica la totalidad del suelo municipal en alguna de las clases de urbano, no urbanizable de protección o urbanizable,
- Establece las determinaciones de la ordenación estructurante (excepto aquellas que corresponden a los Planes de Sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado), sobre la totalidad del suelo del municipio: define los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas; divide el suelo en Áreas Homogéneas, Ámbitos de Actuación y Sectores y señala para cada uno los criterios y condiciones básicas de ordenación: uso global, áreas de reparto, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico; y establece el régimen de usos en el suelo no urbanizable de protección.
- Establece las determinaciones de la ordenación pormenorizada, en función de la clase de suelo que corresponda: en el suelo no urbanizable de protección, las necesarias para garantizar su adecuado desarrollo equilibrado, integral y sostenible conforme a las características del espacio rural y para preservar los valores que justifican su protección; en el suelo urbanizable no sectorizado, con igual criterio que en el suelo no urbanizable de protección a fin de asegurar la eficacia del ejercicio de las facultades urbanísticas en tanto no se promuevan iniciativas de sectorización de los terrenos; y en el suelo urbano, la totalidad de las determinaciones necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones.

Artículo 1.1.3. *Vigencia*

El Plan General, una vez publicado el Acuerdo de su aprobación definitiva tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

El Plan General entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Artículo 1.1.4. *Efectos*

La entrada en vigor del Plan General producirá la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación, y la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el Plan.

El Plan General aprobado definitivamente es ejecutivo, público y obligatorio.

La ejecutividad conlleva que sus determinaciones son de inmediata eficacia, y aplicables por la Administración pública por cualesquiera medios de ejecución forzosa.

La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información por escrito en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

La obligatoriedad conlleva igualmente, la vinculación a las determinaciones del Plan General de los planes que se redacten para su desarrollo.

Artículo 1.1.5. Revisión del Plan General

A los diez (10) años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

La revisión se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se da alguna de las circunstancias siguientes:

1. Si se aprueba un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de Estremera y que así lo disponga o lo haga necesario.
2. Cuando se adopten nuevos criterios de la ordenación que exijan la reconsideración global del Plan.
3. Cuando se varíe la clasificación del suelo, excepto lo dispuesto en el artículo 57.f) de la LSCM.
4. Cuando se disminuyan las superficies reservadas a zonas verdes y espacios libres públicos por debajo del estándar establecido en el artículo 36 de la LSCM.
5. Cuando se pretenda introducir alteraciones de los elementos de la ordenación estructuran- te que supongan la modificación del modelo territorial adoptado.
6. Cuando la evolución demográfica del municipio exija la reconsideración de los niveles de dotaciones urbanísticas de equipamientos públicos o infraestructuras básicas.
7. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren la hipótesis del Plan General en cuanto a las magnitudes de población, dinámica de empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar la ordenación general establecida.
8. Cuando la acumulación de modificaciones puntuales de los elementos del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.
9. Cuando otras circunstancias sobrevenidas lo justifiquen, y así lo acuerde el Pleno de la Corporación Municipal.

Artículo 1.1.6. Modificaciones puntuales de los elementos del Plan General

Se consideran modificaciones del Plan General aquellas alteraciones de su contenido no contempladas entre los supuestos de revisión, y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

1. La modificación deberá formularse con el grado de precisión del propio Plan General.
2. No es una modificación del Plan General la alteración de determinaciones de ordenaciones pormenorizadas en él contenidas, por un Plan Especial o un Plan Parcial.
3. Las modificaciones se ajustarán a lo establecido en los artículos 67 y siguientes de la LSCM y, además, a las especificaciones de las presentes Normas Urbanísticas, según cuál sea su objeto.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan General.

Artículo 1.1.7. Mediciones Definitivas

Con carácter previo a cada actuación se procederá a la medición exacta de las superficies afectas a la misma y sus diversas zonas y ello supondrá que:

1. El aprovechamiento urbanístico o cantidad de uso definitivo de un área edificable será el establecido en el Plan General. Podrá adecuarse la superficie real obtenida mediante tratamiento topográfico siempre que esta no varíe en más de un 5% de la superficie prevista en la ficha de condiciones.
2. Obtenida la superficie por medición real del área objeto de actuación hecha "in situ" previa, en su caso, la fijación de la alineación oficial determinada en los planos, mediante la pertinente tira de cuerdas o deslinde, deberá quedar reflejada en acta suscrita por técnico municipal designado al efecto por la Corporación.

Artículo 1.1.8. Obligatoriedad

1. Las Administraciones Central, Autonómica y Local, al igual que los particulares, vendrán obligados al cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones y estipulaciones de este Plan General, una vez haya entrado en vigor.

2. La obligatoriedad del Plan General comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo.

3. Con carácter excepcional, en el suelo urbanizable sectorizado y en el suelo urbano no consolidado, siempre que concurren los requisitos que se exponen a continuación, al amparo de lo previsto en el artículo 13.3.a) de la LS 2/08, y 20 y 23 de la LSCM, se podrán autorizar usos e instalaciones de carácter provisional. Los requisitos son:

- a) no dificultar la normal ejecución de las determinaciones del Plan General y Planes que lo desarrollen;
- b) su provisionalidad;

- c) la autorización se otorgará a precario, debiendo cesar los usos y obras autorizadas en el momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, procediendo a su inmediata demolición, si así se hubiera acordado, sin derecho a indemnización;
- d) será requisito indispensable para poder iniciar el ejercicio de los usos o las obras, formalizar en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización provisional, su naturaleza temporal, el carácter de los usos u obras autorizadas y el carácter no indemnizable de la revocación de la autorización, de la cesación de los usos y la demolición de las obras, así como la paralización de las posibles obras que a su amparo se estuvieran realizando. Los gastos que todo ello ocasionara serán de cuenta de la persona a cuyo favor se otorgó la autorización.

Artículo 1.1.9. Competencia

1. El desarrollo del Plan General, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y los objetivos perseguidos, corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus propias competencias.

2. Corresponderá a los órganos competentes de las Administraciones Central, Autonómica y Local, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.

3. Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos Públicos facilitarán a las Corporaciones, Asociaciones y personas físicas o jurídicas su posible participación, en la forma y con los efectos previstos en la LSCM, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.

4. También podrán los particulares promover Planes de Ordenación y Proyectos para el desarrollo de las determinaciones de este Plan General.

Artículo 1.1.10. Aplicación de la legislación urbanística vigente

Estas Normas Urbanísticas tienen como base los preceptos contenidos en la legislación urbanística vigente, tanto de carácter básico, como sectorial.

Las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid y, por tanto, a este Plan General, son las siguientes, relacionadas por materias y orden cronológico:

1. Suelo y Urbanismo

A) Legislación básica estatal:

1. Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
2. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (En adelante RDL 2/08), modificado por RDL 8/2011, de 1 de julio.

B) Legislación supletoria estatal:

1. Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346, de 9 de abril), en lo que sea compatible con la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía, la Ley de Régimen Local y las demás leyes posteriores a su fecha.
2. Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/01 y demás leyes, y hasta que no se aprueben sus normas de desarrollo:
 - Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).
 - Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).

C) Legislación de la Comunidad de Madrid:

1. Títulos II, III y IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, vigentes en virtud de la Disposición Derogatoria única de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. Ley 7/2000, de 19 de junio de la CM, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.
3. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada parcialmente por:
 - Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.
 - Ley 2/2005, de 12 de abril de Modificación de la Ley 9/2001, del Suelo.
 - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
 - Ley 3/2007, de 26 de julio de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
 - Ley 7/2007, de 21 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas.
 - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
 - Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
 - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

4. Orden de 27 de septiembre de 2001. Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y de Ocio.
 5. Decreto legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la CM, modificado parcialmente por las Leyes:
 - Ley 12/2002, de 19 de diciembre,
 - Ley 5/2003, de 20 de marzo,
 - Ley 4/2006, de 22 de diciembre,
 - Ley 3/2008, de 29 de diciembre.
 6. Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejero de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.
2. Medio ambiente y protección de la naturaleza
- A) Legislación estatal:
1. Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, sin aplicación directa en la Comunidad de Madrid en virtud de la Disposición adicional cuarta de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
 2. Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la Ley 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.
 3. Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, modificado por la Ley 40/1997, de 5 de noviembre, y por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre y derogada su Disposición adicional 2ª por el RDL 1/2008 de 11 de enero.
 4. Ley 5/1991, de 5 de abril, de protección de los espacios naturales.
 5. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se transpone al ordenamiento español la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
 6. Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo de Paisaje (nº 176, del Consejo de Europa) hecho en Florencia el 20-10-2000.
 7. Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la contaminación, modificada por RDL 8/2011, de 1 de julio.
 8. Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Derogada la D. Final 1ª por el RDL 1/2008, de 11 de enero.
 9. Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).
 10. Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación
 11. Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, modificada por RDL 8/2011, de 1 de julio.
 12. Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. BOE 16 noviembre, modificada por RDL 8/2011, de 1 de julio.
 13. Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
 14. Ley Orgánica 16/2007, de 13 de diciembre, complementaria de la Ley para el desarrollo sostenible del medio rural.
 15. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por RDL 8/2011, de 1 de julio.
 16. Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, modificada por la Ley 6/2010, de 24 de marzo.
- B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
1. Decreto 65/1989, de 11 de marzo, por el que se establecen las Unidades Mínimas de Cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, desarrollado por la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía.
 2. Ley 7/1990, de 28 de junio, sobre Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 2/2004, de 31 de mayo, de Medidas Fiscales y Administrativas.
 3. Ley 2/1991, de 14 de febrero, sobre Protección de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid.
 4. Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres.
 5. Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
 6. Decreto 50/1999, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.

7. Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, modificada parcialmente por las leyes:
 - Ley 2/2004, de 31 de mayo,
 - Ley 3/2008, de 29 de diciembre.
 8. Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno de la Comunidad de Madrid. El artículo 20 prohíbe los grafitis y pintadas en la vía pública.
3. Montes
- A) Legislación estatal:
 1. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril.
 - B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
 1. Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza. Modificado su artículo 86.1 por la L7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
4. Protección y fomento del arbolado
- A) Legislación de la Comunidad de Madrid:
 1. Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
5. Aguas y saneamiento
- A) Legislación estatal:
 1. Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, modificada por la Ley 11/2005, de 22 de junio.
 2. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio y por RDL 8/2011, de 1 de julio.
 3. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
 4. Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
 5. Orden MAM/85/2008, de 16 de enero, por la que se establecen los criterios técnicos para la valoración de los daños al dominio público hidráulico y las normas sobre toma de muestras y análisis de vertidos de aguas residuales.
 - B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
 1. Ley 17/1984, de 20 de diciembre, de abastecimiento y saneamiento de agua de la Comunidad de Madrid, modificada parcialmente por la Ley 3/2008, de 29 de diciembre.
 2. Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento. El Decreto 57/2005, de 30 de junio, modifica los anexos de la Ley.
 3. Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
 4. Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización de la Comunidad de Madrid, el artículo 19 declara de utilidad pública e interés social las obras hidráulicas de interés general de la Comunidad de Madrid.
6. Suelos contaminados
- A) Legislación estatal:
 1. Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
 2. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
 - B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
 1. Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.
7. Residuos
- A) Legislación estatal:
 1. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
 2. Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
 3. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

- B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
1. Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
 2. Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
8. Ruidos y vibraciones
- A) Legislación estatal:
1. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, modificada por RDL 8/2011, de 1 de julio.
 2. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre de evaluación y gestión del ruido ambiental.
 3. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
 4. Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
1. Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el Régimen de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
9. Vías pecuarias
- A) Legislación estatal:
1. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
1. Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
 2. Decreto 12/1999, de 28 de enero, por el que se crea el Patronato de la Red de Vías Pecuarias.
10. Régimen jurídico y procedimiento administrativo
- A) Legislación estatal:
1. Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.
 2. Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.
- B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
1. Ley 8/1999, de 9 de abril, de Adecuación de la Normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley Estatal 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y a su modificación por la Ley 4/1999, de 13 de enero.
 2. Ley 1/2001, de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y el régimen de determinados procedimientos.
11. Administración local
- A) Legislación estatal:
1. Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril y por la Ley 53/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la modernización del Gobierno Local y modificada por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
 2. Real Decreto-Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
 3. Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
 4. Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales.
 5. Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de Reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, de Regulación de las Haciendas Locales.
 6. Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.
 7. Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

- B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
1. Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid.
 2. Ley 3/2003, de 11 de marzo, para el desarrollo del Pacto local.
12. Contratos del Sector Público
- A) Legislación estatal:
1. Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
 2. Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
13. Expropiación forzosa
- A) Legislación estatal:
1. Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
 2. Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957.
 3. Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre la liberación de las expropiaciones por razones urbanísticas.
14. Protección civil
- A) Legislación estatal:
1. Real Decreto 1547/1980, de 24 de julio, sobre reestructuración de la protección civil (BOE núm. 180, de 28 de julio)
 2. Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre protección civil (BOE núm. 22, de 25 de enero de 1985).
 3. Real Decreto 1378/1985, de 1 de agosto, sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública (BOE núm. 191, de 10 de agosto de 1985).
 4. Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil (BOE núm. 105, de 1 de mayo de 1992).
 5. Real Decreto 387/1996, de 1 de marzo, por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de protección civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril. Resolución de 4 de julio de 1994.
 6. Real Decreto 1123/2000, de 16 de junio, por el que se regula la creación e implantación de unidades de apoyo ante desastres (BOE núm. 156, de 30 de junio de 2000).
15. Patrimonio
- A) Legislación estatal:
1. Decreto 3588/1964, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Patrimonio del Estado.
 2. Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
 3. Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003.
- B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
1. Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
16. Patrimonio histórico
- A) Legislación estatal:
1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y sus normas de desarrollo parcial de la Ley:
 - Reglamento aprobado por Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero y por el Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero.
 - Reglamento aprobado por el Real Decreto 620/1987, de 10 de abril.
- B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
1. Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
17. Edificación
- A) Legislación estatal:
1. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

2. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
 3. Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
 4. Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el R.D. 1371/2007 y el RD 314/2006, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
 5. Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
 6. Orden VIV/984/2009, de 15 de abril (corrección de errores y erratas BOE nº 230 de 23 de septiembre de 2009), por la que se modifican determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, aprobados por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre.
 7. Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por el que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008.
 8. Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
 9. Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas con entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.
- B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
1. Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas de Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.
 2. Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio.
 3. Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la CM. (Solamente vigente la Disposición Transitoria primera).
 4. Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
18. Barreras arquitectónicas
- A) Legislación estatal:
1. Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
 2. Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
 3. Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- B) Legislación de la Comunidad de Madrid:
1. Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
 2. Decreto 138/1998, de 23 de julio de 1998, sobre Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Modificación de Determinadas Especificaciones Técnicas.
 3. Decreto 71/1999, de 20 de mayo, que aprueba el Reglamento de desarrollo del régimen sancionador en materia de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
 4. Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. (BOCM 24 abril 2007).
19. Carreteras
- A) Legislación estatal:
1. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado (BOE de 30 de julio):
 - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE de 23 de septiembre).
 - Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
 - Orden de 27 de diciembre de 1999 por la que se aprueba la Instrucción 3.1-IC sobre características geométricas y trazado de carreteras.
 - Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. Ministerio de Fomento.
 - Recomendaciones sobre la bicicleta en la ciudad. Ministerio de Fomento.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid:

1. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de marzo):
 - Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOCM de 14 de abril). (En adelante Ley y Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid).
2. Orden de 3 de abril de 2002 por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid. Modificada por Orden de 12 de julio de 2005.

20. Transportes terrestres y ferrocarriles

A) Legislación estatal:

1. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Afectada por el RD-L 4/2000
 - Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, modificado parcialmente por el Real Decreto 366/2002 de 19 de abril (BOE de 18 de mayo).
2. Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
 - Reglamento del Sector Ferroviario, Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.
3. Real Decreto 2395/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
4. Real Decreto 2396/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de la entidad pública empresarial RENFE-Operadora.
5. Orden FOM/22 30/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de la línea de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.
6. Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la Red ferroviaria de Interés General.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid:

1. Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. El artículo 22 regula la Participación de la Comunidad de Madrid en la gestión de las infraestructuras de transporte y el artículo 23 establece las funciones de MINTRA.

21. Servidumbres aeronáuticas

A) Legislación estatal:

1. Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE nº 176, de 23 de julio de 1960), que establece las Servidumbres aeronáuticas, modificada por la Disposición adicional redactada por Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y de Orden Social, por la que se establecen las servidumbres acústicas en razón de la navegación aérea.
2. Decreto 584/1972, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo de 1972), de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/1974, de 9 de agosto, y vuelto a modificar por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
3. Decreto 1844/1975, de 10 de julio, de servidumbres aeronáuticas en helipuertos, modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
4. Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre sobre "Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio" (BOE nº 292, de 7 de diciembre de 1998).
5. Real Decreto 1747/1998, de 31 de julio, sobre servidumbres aeronáutica del Aeropuerto de Madrid-Barajas. Orden del Ministerio de Fomento donde se establecen las huellas de ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid/Barajas (BOE nº 300 de 16 de diciembre de 1999). Huellas del ruido aprobadas por la Comisión de Seguimiento de las Actuaciones del Sistema Aeroportuario de Madrid/Barajas (CSAM) de 28 de enero de 2004. Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general (BOE nº 88 de 13 de abril de 2005). Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, por la que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas (BOE nº 51 de 28 de febrero de 2007).
6. Ley 55/1999, de 29 de diciembre, en su artículo 63.4 de Modificación de la Ley 48/1960, de 21 de julio de características, afectaciones y repercusiones de las servidumbres acústicas de los Aeropuertos.

7. Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de julio de 2003).
8. Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a zonificación, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
9. Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, (BOE nº 164 de 8 de julio de 2009).

22. Electricidad

A) Legislación estatal:

1. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico. Derogada la D. A. 12 por el RDL 1/2008, de 11 de enero.
2. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
3. Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electro-técnico para Baja Tensión.
4. Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas, concretamente sus Disposiciones Adicionales 2ª y 12ª.
5. Real Decreto 5/2006, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.
6. Real Decreto 1454/2005, de 2 de diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico.
7. Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid:

1. Decreto 131/1997, de 16 de octubre, sobre requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas (BOCM nº 255, de 27 de octubre de 1997).
2. Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid. El artículo 21 declara de utilidad pública e interés social las obras de soterramiento de las líneas eléctricas.

23. Telecomunicaciones y emisiones radioeléctricas y electromagnéticas

A) Legislación de la Unión Europea:

1. Recomendación del Consejo de Europa 1999/519/CE, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz). (DOCE núm. L199/59, de 30 de julio de 1999).

B) Legislación estatal:

1. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
2. Real Decreto 1736/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla el Título III de la Ley General de Telecomunicaciones en lo relativo al servicio universal de telecomunicaciones, a las demás obligaciones de servicio público y a las obligaciones de carácter público en la prestación de los servicios y en la explotación de las redes de telecomunicaciones (BOE núm. 213,5 de septiembre de 1998).
3. Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. (BOE núm. 234, de 29 de septiembre de 2001).
4. Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones (BOE núm. 11, de 12 de enero de 2002).
5. Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE núm. 264, de 4 de noviembre de 2003).
6. Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

24. Gas

A) Legislación estatal:

1. Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos.

25. Pesas y medidas
- A) Legislación Estatal:
1. Ley 3/1985, de 18 de marzo, de Metrología, modificada por el Real Decreto Legislativo 1296/1986, de 28 de junio.
 2. Real Decreto 1317/1989, de 27 de octubre, por el que se establecen las unidades legales de medidas.
26. Espectáculos
- A) Legislación de la Comunidad de Madrid:
- 1.- Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
27. Código Civil
- A) Legislación estatal:
1. Código Civil con sus modificaciones.
28. Defensa Nacional
- A) Legislación estatal:
1. Ley Orgánica 5/2005, de 17 de noviembre, de la Defensa Nacional.
29. Defensa contra el fuego
- A) Legislación estatal:
1. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo o Código Técnico de la Edificación.
 2. DB-SI Seguridad en caso de incendio.
 3. Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales Real Decreto 786/2001, de 6 de julio.
30. Turismo
- A) Legislación de la Comunidad de Madrid:
1. Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo en la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 1/2003, de 11 de febrero, por la Ley 8/2009, de 21 de diciembre y por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre.
31. Comercio
- A) Legislación de la Comunidad de Madrid:
1. Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.
 2. Decreto 130/2002, de 18 de julio, por el que se desarrolla la Ley 16/1999, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid.
32. Uso de preparados y sustancias peligrosas
1. Reglamento 1907/2006, sobre registro, evaluación, autorización y restricción de sustancias y preparados químicos (REACH).
 2. R.D. 1406/1989, sobre limitaciones a la comercialización y al uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.
 3. R.D. 363/1995, por el que se aprueba el Reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas. Modificado por R.D. 1802/2008.
 4. R.D. 255/2003, por el que se aprueba el Reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos.
 5. R.D. 509/2007, Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación.
33. Plaguicidas / Biocidas
1. R.D. 3349/1983, Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
 2. R.D. 1054/2002, por el que se regula el proceso de evaluación para el registro, autorización y comercialización de biocidas.
 3. R.D. 162/1991, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
 4. Orden 809/1994, sobre inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguicidas (ROESP).

Artículo 1.1.11. *Unidades básicas, suplementarias y derivadas*

Las unidades de medida básicas, suplementarias y derivadas utilizadas en este Plan General son las establecidas en la legislación vigente de pesas y medidas.

1. Unidades básicas

Magnitud	Unidad	Símbolo
Longitud	metro	m
Tiempo	segundo	s
Masa	kilogramo	kg
Temperatura	kelvin	K
Cantidad de sustancia	mol	mol
Intensidad eléctrica	ampere	A
Intensidad luminosa	candela	cd

2. Unidades suplementarias

Magnitud	Unidad	Símbolo	Equiv.básica	Equiv.deriv.
Ángulo plano	Radián	rad	$m\ m^{-1}$	$m\ m^{-1}$
Ángulo sólido	estereorradián	sr	$m^2\ m^{-2}$	$m^2\ m^{-2}$

3. Unidades derivadas

Magnitud	Unidad	Símbolo	Equiv.básica	Equiv.deriv.
Frecuencia	hertz	Hz	s^{-1}	s^{-1}
Fuerza	newton	N	$m\ kg\ s^{-2}$	$m\ kg\ s^{-2}$
Presión	pascal	Pa	$m^{-1}\ kg\ s^{-2}$	$N\ m^{-2}$
Energía	joule	J	$m^2\ kg\ s^{-2}$	$N\ m$
Potencia	watt	W	$m^2\ kg\ s^{-3}$	$J\ s^{-1}$
Carga eléctrica	coulomb	C	$s\ A$	$A\ s$
Potencial eléctrico	volt	V	$m^2\ kg\ s^{-3}\ A^{-1}$	$W\ A^{-1}$
Resistencia eléctrica	ohm	Ω	$m^2\ kg\ s^{-3}\ A^{-2}$	$V\ A^{-1}$
Conductancia eléctrica	siemens	S	$m^{-2}\ kg^{-1}\ s^3\ A^2$	$A\ V^{-1}$
Capacidad eléctrica	farad	F	$m^{-2}\ kg^{-1}\ s^4\ A^2$	$C\ V^{-1}$
Flujo magnético	weber	Wb	$m^2\ kg\ s^{-2}\ A^{-1}$	$m^2\ kg\ s^{-2}\ A^{-1}$
Inducción magnética	tesla	T	$kg\ s^{-2}\ A^{-1}$	$Wb\ m^{-2}$
Inductancia	henry	H	$m^2\ kg\ s^{-2}\ A^{-2}$	$cd\ sr$
Flujo luminoso	lumen	lm	$cd\ m^2\ m^{-2}$	$lm\ m^{-2}$
Iluminancia	lux	lx	$cd\ m^{-2}\ m^{-4}$	$lm\ m^{-2}$
Actividad	becquerel	Bq	s^{-1}	s^{-1}
Dosis absorbida	gray	Gy	$m^2\ s^{-2}$	$J\ kg^{-1}$
Dosis equivalente	sievert	Sv	$m^2\ s^{-2}$	$J\ kg^{-1}$

4. Unidades relacionadas

Las siguientes unidades se relacionan con las unidades SISTEMA INTERNACIONAL a través de factores:

- Decimales.
- No decimales.
- Valores experimentales.

Su uso se permite por razones históricas, arraigo y conveniencia.

Unidades con relación decimal			
Magnitud	Unidad	Símbolo	Relación
Masa	Tonelada	t	$1\ t = Mg = 10^3\ kg$
Volumen	Litro	L. o l	$1\ L = 1\ dm^3$

Unidades sin relación decimal			
Magnitud	Unidad	Símbolo	Relación
Tiempo	Minuto	min	$1\ min = 60\ s$
	Hora	h	$1\ h = 3600\ s$
	Día	d	$1\ d = 86400\ s$
Ángulo plano	Grado	$^{\circ}$	$1^{\circ} = (\pi/180)\ rad$
	minuto de arco	'	$1' = (\pi/10800)\ rad$
	Segundo de arco	"	$1'' = (\pi/846000)\ rad$

Unidades con relación experimental			
Magnitud	Unidad	Símbolo	Relación
Masa	unidad de masa atómica	u	$1\ u = 1,6605402(10) \times 10^{-27}$
Energía	Electronvolt	eV	$1\ eV = 1,6021773(5) \times 10^{-19}\ J$
Distancia	unidad astronómica	ua	$1\ ua = 1,49597870(30) \times 10^{11}\ m$

5. Resto de unidades.

El resto de unidades tienen un uso completamente desaconsejado o sólo se permite su uso de forma transitoria y restringida.

6. Múltiplos y submúltiplos.

10 ^º	Nombre	Símbolo	10 ^º	Nombre	Símbolo
3	Kilo	K	-3	Mili	m
6	Mega	M	-6	Micro	µ
9	Giga	G	-9	Nano	n
12	Tera	T	-12	Pico	p
15	Peta	P	-15	Femto	f
18	Exa	E	-18	Atto	a
21	Zeta	Z	-21	zepto	z
24	Yota	Y	-24	yocto	y

Capítulo 1.2

Documentos que componen el plan general y valor relativo de los mismos

El presente Plan General consta de la siguiente documentación, con el siguiente contenido y alcance:

Artículo 1.2.1. *Memoria descriptiva y justificativa*

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones y del modelo urbano definido en el Plan General.

La Memoria analiza el proceso seguido en la toma de decisiones y en la selección de alternativas, sobre todo en relación con la evaluación ambiental.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

La Memoria incluye el análisis de la participación ciudadana durante los períodos de exposición pública del Plan General: recoge los distintos aspectos y tiempos de la participación ciudadana durante la formulación del Plan General; incluye las conclusiones del período de participación ciudadana celebrado con Asociaciones, particulares y entidades.

Artículo 1.2.2. *Estudio de viabilidad*

En él se justifica la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado en el Plan General y su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras públicas y privadas en el término municipal.

Artículo 1.2.3. *Resumen Ejecutivo*

Se incorpora al Plan General de acuerdo con lo previsto en los artículos 11.2 de la LS 2/08 y 56bis de la LSCM.

Es un resumen fácilmente comprensible de la propuesta global del Plan General para facilitar la realización de los informes del Plan por los técnicos de las Administraciones que intervienen en el procedimiento y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El Resumen Ejecutivo aclara y sintetiza las propuestas del Plan General y, especialmente, la alteración de la ordenación vigente y los ámbitos territoriales en los que se suspende el otorgamiento de licencias y las ordenaciones.

Artículo 1.2.4. *Información Urbanística*

Contiene la documentación de carácter informativo en la que se pone de manifiesto cuales han sido los datos y estudios en los que se fundamentan las propuestas del Plan General.

Incluye:

- Estudio del Medio Físico,
- Demografía, sociología de la población, actividad económica y características del parque de vivienda,

Artículo 1.2.5. *Normas Urbanísticas*

Constituye el cuerpo normativo específico del régimen del suelo y la ordenación urbanística sobre el municipio de Estremera.

Prevalece sobre los restantes documentos del Plan General para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 1.2.6. *Catálogo de bienes y espacios protegidos*

Identifica los terrenos, los edificios y las construcciones que están sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico, y aquellos merecedores de protec-

ción en atención a sus valores, e incorpora el régimen de protección, bien por remisión, bien estableciendo el que sea aplicable.

Incluye los planos CA (tres hojas), Elementos y Zonas catalogadas, Áreas de Protección Arqueológica y Yacimientos Arqueológicos, a escalas 1/2.000 y 1/25.000, en los que se contiene la delimitación de las zonas con la protección señalada que constituye una protección preventiva respecto a la posible existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, y la localización en el territorio municipal de los elementos incluidos en el Catálogo, su identificación, grado de protección y número de Catálogo.

Estos planos prevalecen sobre los demás planos en cuanto a su contenido específico.

Artículo 1.2.7. Planos

- Planos I.1, I.2, I.3, I.4, I.5 e I-6, correspondientes a la información del Plan General referida a la situación del territorio del municipio, el análisis de la situación actual de usos del suelo y unidades de paisaje, y el mapa de los riesgos naturales que concurren sobre el territorio municipal.
Estos planos tienen carácter informativo.
- Plano CL-1, Clasificación y categorización del suelo. Escala 1/20.000.
Se clasifica todo el suelo del término municipal en las clases urbano, no urbanizable de protección y urbanizable.
A su vez, en cada una de las clases se establecen las categorías primarias en las que se precisa el régimen propio de la clase de suelo correspondiente.
Su contenido prevalece sobre los demás planos en cuanto a la clasificación y categorización del suelo no urbanizable de protección y urbanizable no sectorizado.
- Planos CL-2 y CL-3, Estructura urbanística general y superposición sobre la ortofotografía, a escalas 1/20.000 y 1/10.000.
En el primero se representa la clasificación y categorización del suelo del término municipal, las redes públicas de niveles supramunicipal y general y los usos globales en el suelo urbanizable sectorizado. El segundo resulta de la superposición de la estructura urbanística con la última ortofotografía del estado del territorio.
Constituyen dos planos sin eficacia ordenadora propia.
- Planos SUR (seis hojas), Regulación del suelo urbanizable sectorizado, a escala 1/2.000.
Contienen la delimitación del suelo urbanizable sectorizado y de los Sectores en que queda dividido, las redes públicas y los usos globales.
Prevalecen sobre los demás planos en lo concerniente a la clase del suelo urbanizable sectorizado.
- Planos SU (tres hojas), Regulación del suelo urbano, a escala 1/1.000 y 1/2.000.
Contienen la delimitación del suelo urbano y, dentro de él, los Ámbitos de Actuación, así como las alineaciones y rasantes de todo el viario y el régimen edificatorio y de usos por menorizados propios de cada zona.
Prevalecen sobre los demás planos en lo concerniente a la clase de suelo urbano.
- Planos AH (2 hojas), Áreas Homogéneas en el suelo urbano, a escala 1/2.000.
Contiene la delimitación de las Áreas Homogéneas como piezas de referencia para el establecimiento de las condiciones de la ordenación estructurante en el suelo urbano.
Prevalece sobre los demás planos en cuanto a su contenido específico.
- Plano AC.1, Delimitación de las áreas de sensibilidad acústica en el suelo urbano y urbanizable sectorizado, a escala 1/10.000.
Contiene la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica a efectos de lo prevenido en el Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid.
Prevalece sobre los demás planos en cuanto a su contenido específico.
- Plano IS-1 (tres hojas), Jerarquización de la Infraestructura de comunicaciones, secciones transversales de la Infraestructura de comunicaciones, a escala según plano.
Contiene la definición de las secciones transversales tipo de la red viaria de nivel general y las rasantes, tanto de la nueva red, como las modificaciones de la red existente.
En su contenido específico prevalece sobre cualquier determinación de los restantes planos.
- Planos IS-2, 3 y 4, Cuencas Vertientes e Infraestructuras de Saneamiento, a escala 1/10.000.
Contiene las redes existentes y propuestas de saneamiento de aguas residuales y pluviales, la localización de las nuevas E.D.A.R., y la delimitación de las cuencas vertientes en el suelo urbano y urbanizable indicando el sentido de vertido.
Prevalece sobre los demás planos en su contenido específico.
- Planos IS-6, 7 y 8 de Infraestructuras de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones, a escala 1/10.000.
Contienen las redes existentes de infraestructuras sociales y energéticas y la definición de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo de las previsiones del Plan General.
Prevalecen en su contenido específico sobre los restantes planos.

Artículo 1.2.8. *Estudio de Incidencia Ambiental*

En él se desarrolla el análisis del medio natural y socioeconómico del municipio para la valoración de sus recursos, el estudio de los efectos ambientales que el desarrollo del Plan General pudiera producir sobre los mismos, y la identificación de las medidas correctoras y minimizadoras de estos efectos.

El Estudio incorpora en su análisis el contenido del Informe previo de análisis ambiental emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental durante la tramitación del Avance de Planeamiento.

Artículo 1.2.9. *Valor relativo de los documentos*

La interpretación del Plan General, a efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Estremera, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos.

1. En la interpretación del Plan General prevalecerán como criterios generales aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

2. En el supuesto de discrepancia en las determinaciones establecidas entre planos, prevalecerá lo dispuesto en el plano más específico.

3. En el supuesto de discrepancia entre determinaciones establecidas entre planos de igual especificidad, prevalecerá lo dispuesto en el plano de mayor escala.

4. En el supuesto de discrepancia entre normas escritas y gráficas o numéricas, prevalecerá lo dispuesto en la norma escrita.

5. En el supuesto de discrepancia entre documentos normativos y la Memoria, prevalecerá lo dispuesto en los documentos normativos.

6. En el caso de discrepancia en relación con la delimitación de las vías pecuarias, prevalecerá la delimitación legalmente aprobada en su clasificación y deslinde.

Capítulo 1.3

*Contenido sustantivo propio***Artículo 1.3.1.** *Elementos de la ordenación urbanística y determinaciones del Plan General que formando parte de su documentación se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general*

Las determinaciones del Plan General que, formando parte de su documentación, se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general son aquellas estructurantes de la ordenación urbanística mediante la que se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo del término municipal y los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Son las siguientes:

- clasificación del suelo para la aplicación del régimen jurídico correspondiente, y distinción entre categorías primarias en las que se precisa el régimen propio de la correspondiente clase de suelo;
- definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas de niveles supramunicipal y general, de infraestructuras, de equipamientos y de servicios;
- división del suelo urbano en Áreas Homogéneas y delimitación de los Ámbitos de Actuación, delimitación de los Sectores en el suelo urbanizable sectorizado, estableciendo en cada una de las Áreas, Ámbitos y Sectores: criterios y objetivos a seguir en la ordenación interior en el planeamiento de desarrollo; el uso global, que caracteriza el destino conjunto del suelo; el coeficiente de edificabilidad o el aprovechamiento unitario, según proceda, con la finalidad de definir la intensidad edificatoria y, en su caso, la distribución equitativa de beneficios y cargas;
- regulación de las condiciones que deben verificarse para la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado; y
- delimitación del área de reparto de cargas y beneficios del suelo urbanizable sectorizado.

TÍTULO 2

Clasificación y regulación del suelo

Capítulo 2.1

*Clasificación y categorización del suelo***Artículo 2.1.1.** *Clases de suelo*

El Plan General clasifica el suelo del término municipal en las siguientes clases:

1. Suelo urbano, que es aquel en el que se cumple alguna de las siguientes condiciones:
 - que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías

urbanas municipales a que dan frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas;

- que cuente con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público;
- que esté ocupado por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establece el planeamiento urbanístico; y
- que esté urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

El suelo urbano se delimita en los planos de Ordenación (CL) en donde se señala con el código SU.

2. Suelo no urbanizable de protección, en el que se cumple alguna de las siguientes condiciones:
 - que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, o bien sujeta a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; y
 - que el planeamiento urbanístico considere necesario preservar por los valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

El suelo no urbanizable de protección se delimita en los planos de Ordenación (CL) en donde se señala con el código SNUP.

3. Suelo urbanizable, el suelo restante del término municipal, residual de las clases urbano y no urbanizable de protección, que es apto para su transformación en suelo urbano en las condiciones que establece el Plan General, y satisface las necesidades de expansión que se han analizado.

El suelo urbanizable se delimita en los planos de Ordenación (CL) en donde se señala con el código SUR.

Artículo 2.1.2. Categorías del suelo urbano

Se distinguen dos:

1. Suelo urbano consolidado, señalado con el código (-C), e integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el Plan General, pueden adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.
2. Suelo urbano no consolidado, señalado con el código (-NC), e integrado por la restante superficie de suelo urbano que precisa de obras de urbanización a realizar en régimen de actuación integradas de ejecución del planeamiento que requiere de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Artículo 2.1.3. Suelo no urbanizable de protección

Se distinguen las siguientes condiciones y circunstancias que concurren en el suelo y que obligan su clasificación:

1. SNUP por su valor cultural, que corresponde con la cueva de Estremera, conocida también como de Pedro Fernández o sima de las Yeseras, por su interés arqueológico e histórico, y las áreas del territorio con elevada concentración de yacimientos.
2. SNUP de Cauces y Riberas correspondiente al entorno del cauce del río Tajo y de los diferentes arroyos que discurren por el territorio municipal.
La protección abarca, en todo caso, el dominio público de los cauces y sus zonas de servidumbre.
3. SNUP Agropecuaria, que comprende el suelo del territorio municipal con significativa capacidad agrícola y ganadera, o que se destina en la actualidad a este uso.
4. SNUP Paisajística, delimitado por sus valores ambientales y paisajísticos que configuran los elementos representativos del territorio y que se deben preservar de posibles alteraciones.
5. SNUP Hábitats prioritarios, que comprende la parte del territorio municipal en la que concurre esta circunstancia.
6. SNUP Infraestructura viaria.
7. SNUP de L.I.C. que comprende el Lugar de Interés Comunitario denominado "Vegas, Cuestas y Páramos del Sudeste" que abarca una franja del curso fluvial del río Tajo.

Artículo 2.1.4. Categorías del suelo urbanizable

Se distinguen dos:

1. Suelo urbanizable sectorizado, señalado con el código (-S), e integrado por los terrenos que el Plan General prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano, una vez que se ha justificado su necesidad.
2. Suelo urbanizable no sectorizado, señalado con el código (-NS), e integrado por los restantes terrenos de la clase urbanizable.

Capítulo 2.2

*Determinaciones en cada clase y categoría del suelo***Artículo 2.2.1.** *Determinaciones establecidas en el suelo urbano*

1. Delimitación del perímetro del suelo urbano.
2. División en Áreas Homogéneas y delimitación en el suelo no consolidado de los Ámbitos de Actuación.
3. Establecimiento en cada Área Homogénea del uso global y el coeficiente de edificabilidad.
4. Calificación pormenorizada de los usos del suelo:
 - red viaria y peatonal, circulación de bicicletas y aparcamientos públicos,
 - zonas verdes y espacios libres de dominio y uso públicos,
 - equipamientos de carácter público o privado, destinados a usos docente, social y deportivo,
 - infraestructuras sociales y energéticas, y
 - áreas residenciales, industriales y de usos terciarios y comerciales.
5. Definición de los coeficientes de ponderación entre los usos pormenorizados.
6. Definición de los elementos que completan el sistema de las redes públicas.
7. Establecimiento de las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada sobre la totalidad del suelo urbano:
 - alineaciones y rasantes,
 - condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y los que deben cumplir estas para su ejecución material,
 - obras admisibles, condiciones de las edificaciones, las instalaciones y las urbanizaciones,
 - régimen de los usos pormenorizados, admisibles y prohibidos,
 - definición de los elementos de las redes de nivel local de infraestructuras, equipamientos y servicios, y
 - delimitación de Unidades de Ejecución y establecimiento del sistema de ejecución.

Artículo 2.2.2. *Determinaciones establecidas en el suelo no urbanizable de protección*

1. Delimitación del perímetro del suelo no urbanizable de protección y de cada una de las zonas definidas en él, en razón de las circunstancias que justifican la protección.
2. Establecimiento de las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y, en su caso, las que deban cumplir estas para su ejecución material.
3. Regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones en general e instalaciones.
4. Régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deban cumplir para ser autorizadas, fijando las medidas y condiciones de los diversos grados de actividad e intensidad, tanto normales como excepcionales, en función de las capacidades de acogida de cada parte del territorio.

Artículo 2.2.3. *Determinaciones establecidas para el suelo urbanizable no sectorizado*

1. Delimitación del perímetro.
2. Establecimiento de las condiciones que se deben cumplir para delimitar los Sectores.
3. Hasta tanto no se promuevan iniciativas de sectorización, las condiciones de implantación y desarrollo de los usos permitidos son las establecidas con carácter general en los artículos 25, 26 y 27 de la LSCM.

Artículo 2.2.4. *Determinaciones establecidas para el suelo urbanizable sectorizado*

1. Delimitación del perímetro, coincidente con la delimitación del área de reparto de cargas y beneficios.
2. División del suelo en Sectores.
3. Los elementos de las redes públicas de niveles supramunicipal y general son, o bien interiores a los Sectores, o bien exteriores no pertenecientes a ninguno de ellos.
4. Señalamiento en cada Sector del uso o usos globales y el aprovechamiento unitario.
5. En el Sector de uso global residencial se señala el porcentaje de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
6. Condiciones específicas respecto a la regulación de usos y la edificación, y criterios y objetivos que deben verificarse en el correspondiente Plan Parcial.
7. Definición de coeficientes de ponderación entre los usos pormenorizados.

Capítulo 2.3

*Regulación transitoria de edificios y usos no legalizados o fuera de ordenación***Artículo 2.3.1.** *Parcelas de suelo urbano con ordenación existente*

Los edificios existentes, cuyas condiciones urbanísticas, sin ser idénticas, se asemejen sustancialmente a lo prevenido en el Plan General, se incorporan al planeamiento con las condiciones urbanísticas de hecho, sin que ninguno de ellos se declare fuera de ordenación.

A estos efectos, se entenderá admisible una diferencia no superior al 10% respecto a los parámetros establecidos con carácter general.

Artículo 2.3.2. *Actividades sobre determinados edificios e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable de protección y urbanizable no sectorizado*

1. El Plan General reconoce la existencia de las edificaciones e instalaciones situadas en el suelo no urbanizable de protección desde tiempo inmemorial (anteriores a la Ley del Suelo de 1956) vinculadas a explotaciones agropecuarias, tanto las correspondientes a los usos propiamente agropecuarios como las viviendas y las demás instalaciones.

Estas edificaciones e instalaciones cuyas fichas en el Inventario de edificaciones e instalaciones en el suelo no urbanizable de protección y urbanizable no sectorizado de estas Normas urbanísticas se identifican con los números 16, 32 y 33, se incorporan al planeamiento con su situación de hecho, sin que ninguna de ellas se declare fuera de ordenación.

2. El resto de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable de protección y urbanizable no sectorizado se regulan por lo establecido en los siguientes artículos 2.3.3, 2.3.4 y 2.3.5.

Para las viviendas existentes en terrenos incluidos en las zonas inundables para un periodo de retorno de 500 años, se implementarán medidas preventivas para minimizar el riesgo de inundación en consonancia con las Medidas de ordenación territorial y urbanismo del Anexo A del RD 903/2110, donde se establece el contenido de los planes de gestión por riesgo de inundación.

De igual modo, con sus características específicas, en relación con los edificios situados en las zonas inundables con periodo de retorno de 100 años.

En los edificios situados en la zona de dominio público hidráulico solo se admiten las obras destinadas a garantizar la seguridad de las personas y la restitución del dominio público.

En todos los casos se requiere autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Artículo 2.3.3. *Edificios y usos no legalizados*

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan General que no sean contrarios a sus determinaciones y que no dispongan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación, en un plazo no superior a dos años a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

En el proceso de legalización se deberán cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por el Plan General y la legislación sectorial de aplicación, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, Proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento.

En tanto no se produzca la legalización no se podrán conceder licencias de ningún tipo en estos edificios.

Artículo 2.3.4. *Edificios y usos legalizados y fuera de ordenación.*

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan General que sean contrarios a alguna de sus determinaciones y dispongan de la correspondiente licencia urbanística, se registrarán por las siguientes condiciones:

- no se permitirán obras de ampliación, o cambio de uso contrarias a las determinaciones del Plan General.
- se permitirán las obras en los edificios definidas en el artículo 3.3.5, siempre que no impliquen la necesidad de renovar la licencia de apertura de un uso contrario a las determinaciones de uso del Plan General.

Artículo 2.3.5. *Edificios y usos no legalizados y fuera de ordenación.*

1. En todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan General que sean contrarios a sus determinaciones y no dispongan de la correspondiente licencia, sólo se autorizarán las obras y actuaciones destinadas a garantizar:

- la seguridad de personas y bienes,
- la salubridad, ornato, conservación y consolidación del inmueble,
- la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio, y
- la integridad del dominio público.

2. Complementariamente, en los edificios situados en terrenos incluidos en las zonas inundables para un periodo de retorno de 500 años, se implementarán medidas preventivas para minimizar el riesgo de inundación en consonancia con las Medidas de ordenación territorial y urbanismo del Anexo A del RD 903/2110, donde se establece el contenido de los planes de gestión por riesgo de inundación.

De igual modo, con sus características específicas, en relación con los edificios situados en las zonas inundables con periodo de retorno de 100 años.

En los edificios situados en la zona de dominio público hidráulico solo se admiten las obras destinadas a garantizar la seguridad de las personas y la restitución del dominio público.

En todos los casos se requiere autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

TÍTULO 3

Instrumentos para el desarrollo de Plan General

Capítulo 3.1

*Planeamiento***Artículo 3.1.1.** *Instrumentos de planeamiento*

1. Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:
 - Los Planes de Sectorización, para el suelo urbanizable no sectorizado.
 - Los Planes Parciales, para el suelo urbano no consolidado y para el suelo urbanizable sectorizado.
 - Los Planes Especiales, con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir, en cualquier clase de suelo.
 - Los Estudios de Detalle, para la completa definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones previstas en el Plan General y, en su caso, en los Planes de Sectorización y en los Planes Parciales, y el señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - Los Catálogos Complementarios de bienes y espacios protegidos, en los que se relacionan los edificios, monumentos, jardines, parques, paisajes u otros bienes concretos que son objeto de conservación, mejora o protección especial de acuerdo con el Plan Especial o Plan Parcial que complementan.
Los Catálogos registran los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejan en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponde por aplicación del Plan que complementan.
2. Para todo aquello que afecte al contenido y procedimiento de formulación de los instrumentos de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Capítulo 3.2

*Gestión***Artículo 3.2.1.** *Instrumentos de gestión*

1. La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan General se podrá realizar:
 - Mediante actuaciones integradas, delimitando la Unidad o Unidades de Ejecución y estableciendo el sistema de ejecución, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado; su desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de ejecución elegido.
Las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas.
En el suelo urbanizable sectorizado todos los terrenos excepto, en su caso, los integrantes de las redes públicas de niveles supramunicipal y general, quedarán incluidos en Unidades de Ejecución.
 - Mediante actuaciones aisladas, con las siguientes finalidades, Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial. Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

Artículo 3.2.2. *Área de reparto.*

1. El Plan General delimita un área de reparto en la que se incluye todo el suelo urbanizable sectorizado, tanto el correspondiente a los Sectores como el de las redes públicas exteriores adscritas.
2. Se establece en el área de reparto el aprovechamiento unitario de reparto, que es la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en el área de reparto.

Capítulo 3.3

*Ejecución***Artículo 3.3.1.** *Instrumentos de ejecución*

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
 - De urbanización.
 - De edificación.
 - Otras actuaciones urbanísticas.
 - De instalación de actividades.

2. Condiciones urbanísticas de los Proyectos técnicos:

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un Proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones de aplicación.

El Proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

En todos los casos deberá justificarse que el Proyecto se ajusta a las disposiciones reguladas en la Ley 8/1993, de la Comunidad de Madrid de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Las infraestructuras viarias que afecten tanto a carreteras del Estado como de la Comunidad de Madrid previstas por el Plan General se desarrollarán mediante Proyectos específicos completos, redactados por técnicos competentes, visados por el Colegio Profesional correspondiente y remitido al Organismo titular de la carretera para su informe.

En todos los casos se asegurará el cumplimiento de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los anexos de la citada Ley.

Artículo 3.3.2. Proyectos de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización es un instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de:

La ordenación pormenorizada establecida directamente por los Planes de Ordenación Urbanística en actuaciones integradas.

Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante establecida en el Plan General.

La que pueda establecerse en los Planes de Sectorización que se promueven en el suelo urbanizable no sectorizado.

2. Los Proyectos de Urbanización incluirán las siguientes obras y conceptos, salvo que alguna de ellas fuese manifiestamente innecesaria:

Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.

Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución.

Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico que desarrollen.

Obras de jardinería y arbolado, así como del amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.

Obras de infraestructura de comunicaciones telefónicas por cable.

Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

Las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la Unidad de Ejecución que sean precisas.

El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del Proyecto o Proyectos de Urbanización.

Los gastos de reparcelación y de gestión del sistema de ejecución.

Los gastos de control de calidad de la urbanización.

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

4. De acuerdo con Real Decreto Legislativo 1/2008, se deben someter a evaluación de impacto ambiental los proyectos de urbanizaciones, incluidos la construcción de centros comerciales y aparcamientos (Anexo II). Dicha normativa establece que tales proyectos sólo deberán someterse a una evaluación de Impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. La decisión, que debe ser motivada y pública, se ajustará a los criterios establecidos en el anexo III.

5. De acuerdo con el art. 16 del RDL 1/2008, la solicitud para la determinación de sometimiento o no a evaluación de impacto ambiental irá acompañada de un documento ambiental del proyecto con, al menos, el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de impactos potenciales en el medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias precisas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General, en el informe definitivo de análisis ambiental y, en su caso, en los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

6. Los proyectos de zonas industriales se encuentran recogidos en el epígrafe 63 del Anexo IV Proyectos y actividades a estudiar caso por caso por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid.

7. Los proyectos de Urbanización cumplirán todas las prescripciones establecidas en el Informe de la Secretaría del Estado de telecomunicaciones y para la sociedad de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, con fecha de emisión 11 de mayo de 2007, incluido en el epígrafe 2.9 del Tomo I-D: Informes Sectoriales de este Plan General.

Artículo 3.3.3. *Urbanización y edificación simultánea*

1. La simultaneidad en la ejecución de la urbanización y edificación de una Unidad de Ejecución requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones:

Que haya ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

Que se haya formalizado ante Notario la cesión de los terrenos reservados para redes públicas.

Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la Unidad de Ejecución contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el cien por cien la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa definida en el Plan Parcial o documento de Ordenación Pormenorizada, así como para conectar todos sus servicios con las redes generales y locales.

Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza depositada.

Artículo 3.3.4. *Proyectos de edificación*

1. Son los que contienen todas las determinaciones particulares establecidas en estas Normas Urbanísticas y en las disposiciones sectoriales de aplicación municipales y supramunicipales, de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

2. Las obras de edificación se integran en los siguientes grupos:

- obras en los edificios,
- obras de demolición,
- obras de nueva edificación.

Artículo 3.3.5. *Obras en los edificios*

1. Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas.

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

- b) Obras de conservación: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.
- c) Obras de consolidación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna.

Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

Obras de acondicionamiento: Son aquéllas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes.

Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco (25) por ciento de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

Obras de reestructuración: Son aquéllas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes y pueden ser:

— Reestructuración puntual: Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros, el cumplimiento de la normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación, la instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos, o la sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

— Reestructuración parcial: Aquellas obras destinadas a la construcción de entreplantas, cubrimiento y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta (50) por ciento de las establecidas en la norma de aplicación, demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical, y apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.

— Reestructuración general: Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

Las obras de reestructuración general y total se someterán a las condiciones de las obras de nueva edificación.

- e) Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de

los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

- f) Obras de reconfiguración: Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes.
- Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de líneas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.
- No podrán afectar a un volumen superior al del diez (10) por ciento del total del inmueble o edificio.

Artículo 3.3.6. Obras de demolición

Se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo. Se dividen en:

- a) Demolición total: cuando supone la desaparición completa del edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) Demolición parcial: cuando sólo se elimina una parte del edificio.

Artículo 3.3.7. Obras de nueva edificación

Comprenden los siguientes tipos de obra:

- a) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- b) Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

Artículo 3.3.8. Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por Otras Actuaciones Urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas entre las obras definidas en los artículos anteriores.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:

- a) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este grupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

Vertedero de residuos o escombros.

Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en Proyectos de Urbanización o de Edificación.

Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

- b) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y calas.

- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
- Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

3. Los Proyectos se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 3.3.9. *Proyectos de instalación de actividades*

Son aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

TÍTULO 4

Normas generales del uso

Capítulo 4.1

Regulación de los usos

Artículo 4.1.1. *Regulación de los usos en cada clase de suelo*

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de Ordenanza en el Título 8 de las presentes Normas Urbanísticas.

En el desarrollo de los Sectores de suelo urbanizable se tendrá en cuenta la siguiente regulación de usos, que tiene carácter general para todo el territorial municipal.

En el suelo clasificado como no urbanizable de protección se determinan para cada zona delimitada en el Plan General en función de las condiciones que concurren, los usos admisibles.

Capítulo 4.2

Tipos de usos

Por la idoneidad para su localización, un uso se considera predominante o característico, compatible, complementario, condicionado o prohibido.

Artículo 4.2.1. *Uso predominante o característico.*

1. Uso predominante en un ámbito cualquiera es aquél que las Normas establecen como destino principal de todas las parcelas y edificaciones del mismo.

2. Todo uso así considerado podrá instalarse libremente en cualquier parcela o edificación del ámbito correspondiente y de acuerdo a las condiciones de ordenación (volumen, estéticas y compositivas) de dicho ámbito.

3. Se considera predominante (>51% de la superficie edificable total) y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción o porcentaje de él.

4. De entre los usos predominantes, y a efectos del cálculo del aprovechamiento, se distingue el uso predominante característico, global o característico, como aquel mayoritario en un Ámbito de Actuación o en el área de reparto del suelo urbanizable sectorizado, asignándose a su coeficiente de ponderación u homogeneización el valor de la unidad.

Artículo 4.2.2. *Uso Compatible*

1. Uso compatible es aquél que las Normas establecen como que puede ser instalado en cualquier parcela o edificación del mismo, con el mismo carácter y efectos que el predominante o característico.

2. La compatibilidad de un uso respecto del predominante implica su libre implantación dentro del mismo ámbito y la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, pero nunca que sea mayoritaria dentro de tal ámbito respecto del predominante, desvirtuando el carácter funcional del ámbito.

3. Los usos compatibles son, normalmente, aquéllos cuya instalación enriquece y conviene a la actividad fundamental y funcional del ámbito.

4. Son considerados como principal dentro de la parcela o edificación y pueden aparecer junto al predominante o a otro compatible dentro de la misma parcela.

Artículo 4.2.3. *Uso Complementario*

1. El uso complementario es aquél al que las Normas no consideran como destino principal de cada parcela o cada edificación del mismo.

2. Se permite siempre que su instalación sea secundaria y acompañe al uso principal (sea este predominante o compatible).

3. La autorización de su instalación está condicionada, por tanto, a la existencia previa o simultánea en la misma parcela de tales usos principales.

Artículo 4.2.4. *Uso Condicionado*

1. Uso condicionado es aquél para cuya instalación requiere la tramitación de un Plan Especial.

2. Son usos que por naturaleza o por su densidad en una zona cualquiera dentro del mismo ámbito, o por condiciones de localización o por el cumplimiento de relaciones específicas respecto del predominante, han de ser autorizados si tras la consideración de los efectos de su instalación y los objetivos que para el ámbito en cuestión se pretenden, se juzgan convenientes.

Artículo 4.2.5. *Uso Prohibido*

1. Uso Prohibido es aquél cuya instalación no se permite en ningún caso.

2. Se consideran también como prohibidos aquéllos usos no expresamente citados pero conceptuados así por disposiciones de la Administración estatal o regional.

Capítulo 4.3

Estructura de usos

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desagregada de usos:

ESTRUCTURA DE USOS			
USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
RESIDENCIAL	VIVIENDA	1*	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		2*	VIVIENDA PLURIFAMILIAR, COLECTIVA O MULTIFAMILIAR
		3*	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN COMUNIDAD
	RESIDENCIA COMUNITARIA	1*	RESIDENCIA COLECTIVA (NO HOTELERO)
			RESIDENCIA DE ANCIANOS RESIDENCIA DE ESTUDIANTES COMUNIDADES RELIGIOSAS, ETC.
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	COMERCIAL	1*	COMERCIO MINORISTA Y AUTOSERVICIO CON SUPERFICIE NO SUPERIOR A 150 m ²
		2*	COMERCIO CON SUPERFICIE SUPERIOR A 150 m ² y SIEMPRE INFERIOR A 450 m ²
		3*	COMERCIO O MERCADO AMBULANTE CALLEJERO
		4*	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL, CON SUPERFICIE IGUAL O SUPERIOR A 450 m ²
	OFICINAS	1*	OFICINAS ANEXAS A VIVIENDA DEL TITULAR
		2*	OFICINAS EN PLANTA BAJA
		3*	EDIFICIOS DESTINADOS A USO OFICINAS Y OTROS USOS
		4*	PARQUE TECNOLÓGICO TERCIARIO
	HOTELERO	1*	EDIFICIOS DE SERVICIO AL PÚBLICO QUE SE DESTINAN AL ALOJAMIENTO TEMPORAL
	INDUSTRIAL	1*	INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVIENDA Y SITUADA EN PLANTA BAJA
		2*	INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVIENDA CONTIGUA O NO A ESTA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO
		3*	INDUSTRIA INCOMPATIBLE CON VIVIENDA EN ZONA INDUSTRIAL URBANA
		4*	INDUSTRIAS ESPECIALES
		5*	PARQUE TECNOLÓGICO INDUSTRIAL
		6*	TALLERES DEL AUTOMÓVIL
	ALMACÉN	1*	ALMACÉN DE APEROS Y PRODUCTOS DEL CAMPO EN BUHARDILLAS O CÁMARAS SOBRE VIVIENDA
		2*	ALMACENES DE SUPERFICIE NO SUPERIOR A 400 m ² SITUADOS EN PLANTA BAJA
		3*	ALMACENES EN EDIFICIO EXCLUSIVO COMPATIBLE CON VIVIENDA
		4*	ALMACENES QUE PRECISAN UBICARSE EN ZONA DE USO ESPECÍFICO DE ALMACENES O INDUSTRIAS
	ESTACIONES DE SERVICIO	1*	INSTALACIÓN PARA SUMINISTRO DE CARBURANTES PARA VEHÍCULOS
	SERVICIOS	1*	CENTROS EDUCATIVOS
		2*	SERVICIOS ASISTENCIALES
		3*	USOS SANITARIOS CON O SIN INTERNAMIENTO
		4*	ACTIVIDADES RELIGIOSAS CON O SIN RESIDENCIAS ASOCIADAS
		5*	USOS DEPORTIVOS AL AIRE LIBRE O EN EDIFICIOS EXCLUSIVOS O COMPARTIDOS CON OTROS USOS
		6*	ESPECTÁCULOS Y RESTAURACIÓN

DOTACIONAL (Integrantes de las redes públicas)	DOCENTE	1ª	CENTROS DE EDUCACIÓN INFANTIL
		2ª	CENTROS DE EDUCACIÓN PRIMARIA
		3ª	CENTROS DE EDUCACIÓN SECUNDARIA
		4ª	CENTROS DE BACHILLERATO Y FORMACIÓN PROFESIONAL
		5ª	OTRAS ENSEÑANZAS
	ASISTENCIAL	1ª	ASISTENCIA A LA JUVENTUD Y LA INFANCIA
		2ª	ASISTENCIA DE ANCIANOS
		3ª	ASISTENCIA A MINUSVALIDOS
		4ª	ASISTENCIA A MARGINADOS
	SANITARIO	1ª	CLÍNICAS Y POLICLÍNICAS
		2ª	CASAS DE SOCORRO - CENTROS DE URGENCIA
		3ª	CONSULTORIOS, DISPENSARIOS
		4ª	AMBULATORIOS
		5ª	CONSULTORIOS RADIOLÓGICOS Y SERVICIOS CON FUENTES RADIATIVAS
		6ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS
		7ª	CEMENTERIOS Y TANATORIOS
	RELIGIOSO	1ª	EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO RELIGIOSO O DE VIDA CONVENTUAL
	DEPORTIVO	1ª	INSTALACIONES PARA DEPORTE ESPECTÁCULO CON ESPECTADORES SIN CUBRIR
		2ª	INSTALACIONES PARA DEPORTE ESPECTÁCULO CON ESPECTADORES CUBIERTAS
	SALAS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS	1ª	SALAS DE SUPERFICIE INFERIOR A 300 m ²
		2ª	SALAS DE SUPERFICIE ENTRE 300 y 600 m ²
		3ª	SALAS DE SUPERFICIE MAYOR DE 600 m ²
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	1ª	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
		2ª	SERVICIOS DE ORDEN
		3ª	SERVICIOS DE HIGIENE Y PREVENCIÓN
		4ª	INSTALACIONES MILITARES
		5ª	SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO Y MATADEROS
6ª		CENTROS PENITENCIARIOS	
PARQUES Y JARDINES	1ª	JARDÍN EN PARCELA	
	2ª	JARDÍN EN PATIO DE MANZANA	
	3ª	JARDÍN O ÁREA DE JUEGOS	
	4ª	JARDÍN LINEAL	
	5ª	PARQUE	
	6ª	ÁREA FORESTAL O PARQUE SUBURBANO	
INFRAESTRUCTURAS	VIARIA	1ª	TRÁNSITO GANADERO
		2ª	CIRCULACIÓN DE MAQUINARIA AGRÍCOLA
		3ª	CIRCULACIÓN RODADA INTERURBANA
		4ª	CIRCULACIÓN RODADA URBANA DE DISTRIBUCIÓN
		5ª	CIRCULACIÓN RODADA URBANA DE ACCESO
		6ª	CIRCULACIÓN PEATONAL
		7ª	TRÁNSITOS O ITINERARIOS DE CARÁCTER ESPECIAL
	DE SERVICIOS	1ª	ABASTECIMIENTO DE AGUA
		2ª	SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN
		3ª	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO
		4ª	TELECOMUNICACIÓN
		5ª	RESIDUOS Y BASURAS
		6ª	CANALES FLUVIALES
GARAJE-APARCAMIENTO	GARAJE-APARCAMIENTO	1ª	ANEXO A VIVIENDA PARA UTILIZACIÓN EXCLUSIVA DE LOS USUARIOS
		2ª	EN PATIOS DE MANZANA Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
		3ª	PARA USO PÚBLICO AL AIRE LIBRE O EN GARAJES SOBRE Y BAJO RASANTE
RURALES	ACTIVIDADES RURALES	1ª	AGRÍCOLA
		2ª	GANADERA
		3ª	FORESTAL
		4ª	EXTRACTIVA

Capítulo 4.4

Uso residencial

Artículo 4.4.1. Definición y categorías

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente o temporal.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Vivienda:

- Categoría 1ª.—Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.
- Categoría 2ª.—Vivienda colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. Queda prohibida en la zona de casco tradicional.
- Categoría 3ª.—Vivienda unifamiliar en comunidad, se consideran como tales los conjuntos de viviendas con acceso independiente que se asientan sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.), que

tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, con tipología de edificación en edificios agrupados o no, y siempre con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda, bien desde el espacio público, bien desde la zona interior mancomunada. El número máximo de viviendas resultantes en una parcela con zona mancomunada, nunca será superior al resultado de aplicar la condición de parcela mínima establecida en la zona de ordenanza de que se trate, es decir, una vivienda por cada unidad de parcela mínima.

Clase Residencia Comunitaria:

- Categoría 1ª.—Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc. Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta diez (10) camas, considerándose por encima de este límite como uso hostelero.

Artículo 4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Se consideran condiciones generales para todas las categorías las siguientes:

- A) Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento:
El alojamiento de las viviendas y residencias deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.
- B) Condiciones de ventilación:
Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.
Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conjunto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.
- C) Condiciones de servicios e instalaciones:
 - C.1. De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-HS.
 - C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente, según lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
 - C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme el Código Técnico de la Edificación CTE-DBHS, a través de su conexión con la red municipal.
 - C.4. De calefacción.
 - C.5. De servicios. Los edificios multifamiliares de más de cuatro viviendas deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras debidamente ventilado, y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza, todo ello según el Código Técnico de la edificación CTE-DB-HS.
- D) Condiciones de evacuación de humos y gases:
Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de un metro (1,00 m) por encima del caballete de la cubierta y de dos metros (2,00 m) en azoteas visitables. Los conductos de humo estarán convenientemente aislados.
En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.
- E) Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas:
El programa mínimo de vivienda permitido en las presentes Normas, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar/comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie construida no inferior a setenta metros cuadrados (70 m²).
Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas y estancias de alojamiento de vivienda y residencia:
 - Cocina: seis metros cuadrados (6 m²) con una anchura mínima de un metro sesenta centímetros (1,60 m).
 - Estar-comedor: catorce metros cuadrados (14 m²). Toda estancia contará con un lado libre mínimo de dos metros y setenta centímetros (2,70 m).

- Dormitorio: seis metros cuadrados (6 m²) el individual, y diez metros cuadrados (10 m²) el dormitorio doble, con un lado mínimo de un metro ochenta centímetros (1,80 m).
- Baño: con una dimensión mínima de un metro sesenta centímetros (1,60 m).
- Aseo: un metro cincuenta centímetros cuadrados (1,50 m²) que estará compuesto de inodoro, lavabo y plato de ducha.
- Vestíbulo de entrada a vivienda: un metro veinte centímetros cuadrados (1,20 m²).

En el caso de estudios, es decir, con un único espacio vividero y aseo, la superficie del mismo será de veintiséis metros cuadrados (26 m²).

Los cuartos de baño o aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor, salvo en el caso de estudios.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a noventa centímetros (0,90 m), pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un (1) metro como máximo de longitud con una anchura mínima de ochenta centímetros (0,80 m). En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un (1) baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres (3) dormitorios o seis (6) camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será, a excepción de lo que se establezca en las condiciones particulares de la Ordenanza de Casco Antiguo, las siguientes:

- En planta baja, 2,60 m.
- En planta alta, 2,50 m.

En dependencias de servicios tales como: aseos, lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillos... y en general todo lo que no sean piezas vivideras, la altura libre de piso podrá reducirse hasta el mínimo de 2,10 m.

En piezas vivideras se permite que hasta 1/3 de su superficie útil tenga una altura libre mínima inferior a las señaladas, pero en ningún caso inferior a dos metros (2,00 m). Las zonas con menor altura no contabilizarán para el cálculo de la superficie mínima.

F) Condiciones de posición:

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano. Únicamente se permitirán dependencias de servicio, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

Los sótanos y semisótanos cumplirán las condiciones generales de Volumen e Higiene.

G) Escaleras y ascensores:

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro, excepto en vivienda unifamiliar, que podrá ser de 0,80 m. En las viviendas colectivas en que fuese obligado disponer de ascensor, se instalará uno por cada 30 viviendas, o fracción superior a 15.

H) Condición de aparcamiento:

Toda edificación de nueva planta, destinada al uso residencial o en su caso, la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda o en proporción de una plaza y media por cada 100 m² edificables, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca de manera diferente en la Ordenanza de aplicación para el suelo urbano y urbanizable, que, en todo caso, debe cumplir el mínimo establecido en la LSCM9/01. La parcela quedará eximida de esta condición en el recinto del casco tradicional si la vivienda construida unifamiliar no tuviera 90 m² útiles de superficie.

La posición de las plazas de aparcamiento podrá ser bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano. En el casco tradicional, las plazas de aparcamiento no podrán situarse al aire libre ni en patios.

En aquellos casos dentro del suelo urbano en los que sea inviable (por condiciones de forma de parcela, limitaciones del viario de acceso u otras) el cumplimiento de dicho estándar en la propiedad, se permitirá su resolución mediante la localización de la dotación a una distancia máxima de trescientos (300) metros. En aquellos casos en los que no sea factible dicha solución, será el Ayuntamiento quien asigne plazas de aparcamiento en suelos públicos, en el régimen que estime adecuado.

Artículo 4.4.3. Condición de vivienda exterior

En tipología de edificación colectiva, será considerada vivienda exterior aquella que como mínimo tenga un hueco del salón con fachada a la vía o plaza pública o privada, o bien a un espacio libre público o privado o a un patio de manzana en donde en su planta se pueda inscribir una circunferencia de veinte metros de diámetro (20 m) y con acceso mínimo de 5 m de ancho o dos de 3 m desde alguna vía pública.

Capítulo 4.5

Usos de actividades económicas

Estos usos derivan de la producción de bienes y servicios, excepto los servicios correspondientes al uso dotacional.

Comprende los siguientes:

Artículo 4.5.1 *Uso Comercial*

Artículo 4.5.1.1. Definición y categorías

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. (Se incluyen las farmacias en todo caso).

Por su diferenciación funcional y espacial se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.—Locales comerciales de comercio minorista y autoservicio con superficie no superior a 150 m².
- Categoría 2ª.—Locales comerciales, con superficie superior a 150 m² y siempre inferior a 450 m².
- Categoría 3ª.—Comercio o mercado ambulante callejero.
- Categoría 4ª.—Gran superficie comercial, con superficie igual o superior a 450 m². Si los establecimientos igualan o superan la superficie útil para la exposición y venta al público de 750m² se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 16/1999 de 29 de abril, de Comercio Interior de la comunidad de Madrid.

Artículo 4.5.1.2. Condiciones Particulares de Habitabilidad e Higiene

Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial. La natural se hará a través de huecos en fachadas o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá la ventilación artificial, para lo que deberá presentarse previamente Proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento y deberá garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

La edificación será de características tales que no permita llegar al exterior ruidos y vibraciones cuyos niveles superen los establecidos en el Decreto 78/1999, y en el artículo 7.26 de estas Normas.

Artículo 4.5.1.2.1. Condiciones particulares:

- A) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 metros cuadrados, un aseo; por cada 200 metros cuadrados o fracción, se aumentará un aseo. A partir de los 150 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Dichos aseos, estarán dotados de lavado y cabina de inodoro independiente convenientemente ventilada, de forma natural o forzada.

En el caso de tratarse de establecimientos comerciales localizados en edificios de uso predominante residencial, para la dotación de servicios higiénicos podrán admitirse soluciones alternativas siempre y cuando se proceda a sectorizar ambos usos conforme dispone la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

- B) El local o establecimiento comercial deberá tener acceso directo e independiente desde la vía pública, salvo en el caso de locales integrados en superficies o centros comerciales que podrán compartir accesos comunes.

- C) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera o portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta a salida inalterable al fuego.

En el caso de que en el edificio exista una o más viviendas deberán disponer éstas de accesos y escaleras independientes.

Deberán tener previsto espacio suficiente destinado al estacionamiento para las operaciones de carga y descarga de mercancías de forma que no se precise interrumpir el tráfico en las vías públicas.

- D) La superficie de la zona de venta accesible al público no podrá ser nunca inferior a 8 m², y no servirá de paso más que, en caso necesario, a las viviendas del titular. Las alturas libres mínimas serán de 2,70 m en dichas zonas y en los almacenes o trastiendas, pudiendo reducirse hasta los 2,30 m exclusivamente en las zonas de aseos.
- E) Se permitirán actividades comerciales de venta y exposición de mercancías en entreplantas, siempre que dicha actividad se encuentre presente en planta baja y se cumplan las mismas condiciones mínimas de superficie y altura exigibles para éstas.
- F) Se permitirán sótanos y semisótanos destinados a almacenes, siempre que los mismos cumplan con las disposiciones contenidas en la normativa vigente en materia de protección contra el fuego. Se permite la venta y exposición de mercancías exclusivamente en semisótanos, siempre y cuando los mismos dispongan de ventilación adecuada y se garanticen las condiciones de seguridad y protección contra el fuego.
- G) Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
- H) En cualquier caso los establecimientos comerciales deberán garantizar el cumplimiento íntegro de la legislación y normativa sectorial de aplicación exigible dependiendo de la caracterización del establecimiento comercial, con especial atención a lo dispuesto en la normativa reguladora de las condiciones de protección contra incendios, y de protección contra la contaminación atmosférica por ruido y vibraciones.
- I) Todos los establecimientos comerciales, con independencia de las mercancías que se comercialicen, deberán contar con un cuarto de basuras de uso exclusivo, debidamente ventilado y dotado de un grifo y desagüe para favorecer las operaciones de limpieza y desinfección.
- J) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se regulen en el CTE-DB-SI.
- K) En cuanto a la categoría de Comercio Ambulante, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora de venta ambulante de la Comunidad de Madrid, conformada por la Ley 1/1997, de 8 de enero, reguladora de la Venta Ambulante de la Comunidad de Madrid y por el Decreto 17/1998, de 5 de febrero, de desarrollo de la citada Ley.

Artículo 4.5.1.2.2. Condición de aparcamiento obligatorio:

Para todas las Categorías contempladas, se dispondrá una plaza y media de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² de superficie edificable. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente zona de Ordenanza se establezcan condiciones más limitativas.

Las grandes superficies comerciales con superficie igual o superior a 450m² cumplirán las instrucciones técnicas de la Orden de 27 de septiembre de 2.001 de la Consejería de Obras públicas, Urbanismo y Transportes.

Artículo 4.5.2 *Uso de Oficinas*

Artículo 4.5.2.1. Definición

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas, burocráticas, de investigación y desarrollo, así como las actividades productivas con un alto componente tecnológico.

Por su diferenciación funcional y especial se establecen las siguientes categorías:

1ª Oficinas profesionales anejas a vivienda del titular.

2ª Locales de oficinas en planta baja.

3ª Edificios destinados a uso de oficinas y a otros usos.

4ª. Parque Tecnológico Terciario: áreas ocupadas por edificaciones aisladas destinadas a Parque Tecnológico Terciario, que comprende las actividades empresariales, de intercambios comerciales, oficinas y actividades de investigación, desarrollo e innovación (I+D+i) e industriales con un alto componente tecnológico.

Artículo 4.5.2.2. Condiciones Particulares de Habitabilidad e Higiene

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, con la excepción de que los huecos y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de fuerza, alumbrado, iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, sean necesarios.

Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles superen los establecidos en el Decreto 78/1999 y en el artículo 7.26 de estas Normas.

Artículo 4.5.2.3. Condiciones Particulares

- A) Las dotaciones sanitarias de las oficinas serán las mismas que las exigibles para el uso comercial y con las mismas salvedades.
- B) La altura mínima de las áreas de atención al público en las oficinas, no será nunca inferior a las siguientes:
 - Categoría 1ª: cumplirán las condiciones de uso vigentes que le fueran de aplicación.
 - Categorías 2ª, 3ª y 4ª: altura máxima 2,60 m (libre).
- C) Sólo resultará exigible la existencia de accesos, escalera y ascensores independientes, cuando las oficinas y despachos ocupen más del 50% de la superficie de cualquier planta ubicada en edificio de uso principal residencial en cualquiera de sus tipologías y con total independencia de su titularidad.
En estos casos el ancho mínimo de las escaleras será de 1,10 m, a una distancia mínima de 1,30 m del acceso.
- D) Se ubicarán preferentemente en planta baja, permitiéndose exclusivamente la ubicación de oficinas en plantas primera y segunda en edificaciones de uso primario residencial para el caso de despachos profesionales, de abogados, notarios, etc, así como para despachos de promoción y venta de vivienda y clínicas de oftalmología y odontología, salvo en edificios de uso exclusivo donde podrán ubicarse en cualquier planta.
- E) Queda expresamente prohibida su ubicación en plantas sótano, admitiéndose exclusivamente éstas en semisótanos cuando presenten las mismas condiciones exigidas para los usos comerciales.
- F) Se permitirán igualmente actividades de oficinas de gestión y despachos en plantas baja, entreplanta o plantas primera y segunda, cuando las mismas fueran complementarias de los usos industriales y de almacenes, siempre que se cumplan las mismas condiciones mínimas de superficie y altura antes referidas.
- G) Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:
 - a) Hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
 - b) A partir de los 100 m² se instalarán independientemente para señoras y caballeros.
 - c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

Artículo 4.5.2.3.1. Condición de aparcamiento obligatorio:

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza y media de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe, por cada 100 m² de superficie edificable. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente zona de Ordenanza se establezcan condiciones más limitativas. En la zona definida como casco urbano, la parcela que no supere los 90 m² construidos con cualquier uso de los permitidos, quedará eximida de esta condición.

La posición de las plazas de aparcamiento podrá ser bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano. En el casco tradicional, las plazas de aparcamiento no podrán situarse al aire libre ni en patios.

En aquellos casos dentro del suelo urbano en los que sea inviable (por condiciones de forma de parcela, limitaciones del viario de acceso u otras) el cumplimiento de dicho estándar en la propiedad, se permitirá su resolución mediante la localización de la dotación a una distancia máxima de trescientos (300) metros. En aquellos casos en los que no sea factible dicha solución, será el Ayuntamiento quien asigne plazas de aparcamiento en suelos públicos, en el régimen que estime adecuado.

Artículo 4.5.3. Uso Hotelero

Artículo 4.5.3.1. Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las Residencias y edificios análogos.

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación sectorial correspondiente.

Se permiten las actividades complementarias (restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, garaje, etc...), que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sea de aplicación.

Artículo 4.5.3.2. Condiciones Particulares de Habitabilidad e Higiene

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que sean necesarios.

Artículo 4.5.3.3. Condición de aparcamiento obligatorio

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones, y 1,5 plazas de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe, por cada 100 m² de superficie edificable.

Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente zona de Ordenanza se establezcan condiciones más limitativas. En la zona definida como casco urbano, la parcela que no supere los 90 m² construidos con cualquier uso de los permitidos, quedará eximida de esta condición.

Artículo 4.5.4 Uso Industrial**Artículo 4.5.4.1. Definición**

A efectos de estas Normas Urbanísticas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se consideran las siguientes categorías:

1ª Industria compatible con vivienda y situada en planta baja.

2ª Industria compatible con vivienda; contigua o no a ésta (dentro de la misma parcela o no), en edificio exclusivo.

3ª Industria incompatible con vivienda en zona industrial urbana.

4ª Industrias especiales (alejadas del núcleo urbano).

5ª Parque Tecnológico Industrial: Áreas ocupadas por edificaciones aisladas, destinadas a Parque Tecnológico Industrial, para uso empresarial, tecnológico e industrial.

6ª Talleres del automóvil.

Artículo 4.5.4.2. Condiciones del uso industrial

- A) Las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establecen las presentes Normas.
- B) Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y normativa vigente en materia de Seguridad y Salud.
- C) Dimensiones y condiciones de los locales.
 - 1. La superficie que ocupa una industria a efectos de estas condiciones de uso, viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Se computará la superficie de las oficinas y la zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
 - 2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los técnicos municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.
- D) Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos, con retrete, lavabo y ducha, en proporción de un aseo por cada 20 trabajadores o fracción.
- E) Las escaleras de circulación general, cumplirán las condiciones de las de vivienda y tendrán una anchura mínima de 100 centímetros, al igual que los pasillos o rampas, si los hubiere.
- F) Los locales dispondrán de una superficie de carga y descarga, dentro o fuera del edificio, suficiente según la capacidad de producción y almacenaje.
- G) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser convenientemente gestionados por cuenta del titular de la instalación industrial, todo ello conforme dispone la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, y la Ley 18/1998, de 21 de abril de Residuos. En cualquier caso, las industrias deberán contar con un recinto cerrado y ventilado en el interior de la edificación para el depósito de contenedores de todos los residuos generados.
- H) Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en las presentes Normas Urbanísticas y en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, modificado por la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- I) Energía eléctrica:
 - 1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica.
 - 2. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

3. Los motores y máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.
Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y técnicamente, a fin de no originar molestias.
 4. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.
 5. No se permitirán debajo de las viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.
- J) Construcción: Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, en los términos dispuestos en el Decreto 78/1999 y en el artículo 7.2.6 de estas Normas.
- K) Todas las industrias dispondrán dentro de su parcela de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificable, salvo disposición contraria más limitativa en la zona de Ordenanza correspondiente.
- L) Las actividades industriales deberán cumplir con la normativa vigente en materia de Seguridad Industrial y Prevención de Incendios.
- M) Talleres del automóvil.
Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:
- a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza sobre Ruidos y Tráfico.
 - b) Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de taller.
 - c) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 35CV.
- En los restantes no excederá de 60CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil no se establece limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 5CV de potencia instalada, con un mínimo de 100m².

Artículo 4.5.5 *Uso de Almacén*

Artículo 4.5.5.1. Definición

Se incluyen en este uso los espacios y locales destinados al depósito, guarda y conservación de artículos elaborados, para su distribución. Se exceptúan los almacenes anejos a oficina, comercio y otros usos.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Almacén de aperos y productos del campo en buhardillas o cámaras sobre vivienda.
- 2ª Almacenes de superficie no superior a 400m² situado en planta baja de edificios destinados a vivienda u oficina en interiores de parcela en edificación secundaria.
- 3ª Almacenes en edificio exclusivo compatible con vivienda.
- 4ª Almacenes que por el tipo de mercancías almacenadas o método de conservación precisan ubicarse en zona de uso específico de almacenes o industrias.

Artículo 4.5.5.2. Condiciones particulares del uso de almacenes

- A) La altura libre mínima de los almacenes no será nunca inferior a 3m, debiendo disponerse las pilas o estibas de almacenamiento de forma que entre los productos almacenados y el techo del establecimiento quede al menos 1m libre. Dicha altura podrá reducirse a otros valores cuando el almacén se encuentre ligado a otros usos y así lo establezcan las condiciones particulares de los mismos.
- B) Los almacenes dispondrán de ventilación natural permanente en proporción de 1m² de superficie de hueco por cada 200m² de superficie útil o fracción.
- C) Cumplirán la reglamentación vigente según el tipo de productos almacenados considerando especialmente lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal en materia contra incendios.
- D) El aparcamiento de vehículos, así como su carga y descarga, estará resuelto de forma que no resulte molesto o peligroso para el vecindario, debiendo tener la vía pública un espacio suficiente para no mermar la capacidad del tráfico, a los efectos de poder reservar en la misma espacio suficiente para dichas tareas.
- E) En ningún caso se admite la producción de olores molestos para el vecindario.
- F) No se permite el almacenamiento de materiales o desechos en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.
- G) Cuando se sitúen los almacenes en edificio compartidos con otros usos, el almacén deberá contar con accesos propios y directos desde la vía pública.
- H) Todo almacén dispondrá dentro de su parcela de una plaza y media de aparcamiento por cada 100m² edificables, salvo que se establezca condición más limitativa en la correspondiente Ordenanza.

Artículo 4.5.6 Estaciones de Servicio

Artículo 4.5.6.1. Definición

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contendrá aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes, y otros relacionados con los vehículos a motor.

Artículo 4.5.6.2. Condiciones

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

1. Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
2. Los talleres del automóvil anexos, no podrán tener una superficie superior a 200m² de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas.
3. Se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona, en el Decreto 78/1999 y en el artículo 7.2.6 de estas Normas.

Artículo 4.5.7 Uso Servicios

Artículo 4.5.7.1. Definición y Categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados a servicios de carácter privado, así como los abiertos al público o a proporcionar servicios privados a la población.

Por su diferenciación funcional y especial se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1^a.—Centros educativos.
- Categoría 2^a.—Servicios asistenciales
- Categoría 3^a.—Usos sanitarios con o sin internamiento.
- Categoría 4^a.—Actividades religiosas con o sin residencias asociadas.
- Categoría 5^a.—Usos deportivos al aire libre o en edificios exclusivos o compartidos con otros usos.
- Categoría 6^a.—Espectáculos y restauración.

Artículo 4.5.7.2. Definición

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y alojamiento de enfermos, edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

Se incluyen en este uso los campos de deportes en todas sus variantes, los locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo, piscinas y similares y los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de alojar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo por tanto, salones de baile, de juego y similares.

Artículo 4.5.7.3. Condiciones

Las construcciones educativas se atenderán en todo lo dispuesto por la Consejería de Educación. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las demás que les fueran de aplicación.

Capítulo 4.6

*Uso dotacional***Artículo 4.6.1. Definición y Categorías**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y dominio públicos tales como centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, y otros similares.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes Categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

Clase Docente:

- Categoría 1^a.—Centros de educación infantil, de titularidad pública.
- Categoría 2^a.—Centros de educación primaria, de titularidad pública.
- Categoría 3^a.—Centros de educación secundaria, de titularidad pública.
- Categoría 4^a.—Centros de bachillerato o formación profesional, de titularidad pública.
- Categoría 5^a.—Otras enseñanzas.

Clase Asistencial:

- Categoría 1ª.—Asistencia a la juventud e infancia.
- Categoría 2ª.—Asistencia de ancianos.
- Categoría 3ª.—Asistencia a minusválidos.
- Categoría 4ª.—Asistencia a marginados.

Clase Sanitario:

- Categoría 1ª.—Clínicas y policlínicas.
- Categoría 2ª.—Casas de socorro. Centros de urgencia.
- Categoría 3ª.—Consultorios y dispensarios.
- Categoría 4ª.—Ambulatorios.
- Categoría 5ª.—Consultorios radiológicos y servicios con fuentes radioactivas.
- Categoría 6ª.—Establecimientos veterinarios.
- Categoría 7ª.—Cementerios y tanatorios.

Clase Religioso:

- Categoría 1ª.—Edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

Clase Deportivo:

- Categoría 1ª.—Instalaciones asociadas a las viviendas, en parcela particular.
- Categoría 2ª.—Instalaciones asociadas a las viviendas, en parcela o espacio común proindiviso.
- Categoría 3ª.—Instalaciones para el deporte espectáculo con espectadores sin cubrir.
- Categoría 4ª.—Instalaciones para el deporte espectáculo con espectadores cubiertas.

Clase Salas de reunión y espectáculos:

- Categoría 1ª.—Salas de superficie inferior a 300 m2.
- Categoría 2ª.—Salas de superficie entre 300 y 600 m2.
- Categoría 3ª.—Salas de superficie mayor de 600 m2.

Clase Servicios administrativos:

- Categoría 1ª.—Servicios Administrativos.
- Categoría 2ª.—Servicios de Orden.
- Categoría 3ª.—Servicios de Higiene y Prevención.
- Categoría 4ª.—Instalaciones Militares.
- Categoría 5ª.—Servicio de abastecimiento y mataderos.
- Categoría 6ª.—Centros penitenciarios

Artículo 4.6.2 Docente**Artículo 4.6.2.1. Definición**

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes.

Artículo 4.6.2.2. Condiciones

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo lo dispuesto por la Consejería de Educación.

Artículo 4.6.2.3. Aparcamiento

Se reservará 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m2 edificables, en las categorías 3ª y 4ª. En el resto se determinará su necesidad en el correspondiente Proyecto, salvo que se establezca condición más limitativa en la Ordenanza que sea de aplicación. En todo caso, se deberá prever el aparcamiento para autobuses escolares en forma que no dificulte el entorno.

Artículo 4.6.3. Asistencial.**Artículo 4.6.3.1. Definición**

Corresponden a los edificios e instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, es decir, todas las dependencias que acogen lo que habitualmente se denomina asistencia social de la población.

Artículo 4.6.3.2. Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso hotelero que les fuera de aplicación.

Artículo 4.6.3.3. Aparcamiento

Los correspondientes Proyectos justificarán la dotación necesaria de aparcamiento, salvo que se establezca condición más limitativa en la Ordenanza que sea de aplicación.

Artículo 4.6.4 Sanitario**Artículo 4.6.4.1. Definición**

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y alojamiento de enfermos, cementerios y tanatorios.

Artículo 4.6.4.2. Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso hotelero que les fueran de aplicación.

Artículo 4.6.4.3. Aparcamiento

Se reservará, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 3 camas, salvo que se establezca condición más limitativa en la Ordenanza que sea de aplicación.

Artículo 4.6.5 Religioso**Artículo 4.6.4.1. Definición**

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

Artículo 4.6.4.2. Condiciones

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero en lo que les fuera de aplicación.

Artículo 4.6.4.3. Aparcamiento

Los correspondientes Proyectos justificarán la adecuada dotación de aparcamiento, salvo que se establezca condición más limitativa en la Ordenanza que sea de aplicación.

Artículo 4.6.6 Deportivo**Artículo 4.6.6.1. Definición**

Se incluyen en este uso los campos de deportes en todas sus variantes, los locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo, piscinas y similares, carácter públicas

Artículo 4.6.6.2. Condiciones

Las instalaciones y demás servicios se registrarán por la normativa vigente para cada deporte concreto.

Artículo 4.6.6.3. Aparcamiento

Una plaza y media de aparcamiento por cada 100m² edificables, salvo que se establezca condición más limitativa en la Ordenanza que sea de aplicación.

Artículo 4.6.7 Salas de reunión y espectáculos**Artículo 4.6.7.1. Definición**

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de alojar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo por tanto, salones de baile, de juego y similares, así como las instalaciones destinadas al público con fines de recreo.

Artículo 4.6.7.2. Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos y las establecidas para el uso de comercio; sus instalaciones cumplirán las aplicables al uso de industria.

Artículo 4.6.7.3. Aparcamiento

Una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables, salvo que se establezca condición más limitativa en la Ordenanza que sea de aplicación.

Artículo 4.6.8 Servicios administrativos**Artículo 4.6.8.1. Definición y categorías**

Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que se pueden agrupar tal y como se expone a continuación.

- Categoría 1^a.—Servicios Administrativos: Ayuntamiento, Juzgados, Organismos de la Administración del Estado, etc.
- Categoría 2^a.—Servicios de Orden: Comisarías y Cuarteles de la Guardia Civil, centros de detención, Policía Municipal y de Tráfico.
- Categoría 3^a.—Servicios de Higiene y Prevención: Servicios de recogida y tratamiento de basuras, Parques de Bomberos.

- Categoría 4ª.—Instalaciones Militares.
- Categoría 5ª.—Servicio de abastecimiento y mataderos.
- Categoría 6ª.—Centros penitenciarios.

Artículo 4.6.8.2. Condiciones

Cumplirán las condiciones vigentes que les sean de aplicación.

Artículo 4.6.8.3. Aparcamiento

Las necesidades de aparcamiento se justificarán en los correspondientes Proyectos en función del tipo de instalación y de su localización, salvo que se establezca condición más limitativa en la Ordenanza que sea de aplicación.

Capítulo 4.7

Uso de parques y jardines

Artículo 4.7.1. Definición

Corresponde a todos aquellos espacios libres que no son considerados como viario exclusivamente, y destinados en lo fundamental a plantaciones de arbolado y jardinería, admitiendo diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Artículo 4.7.2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.—Jardín en parcela: Es el espacio libre de parcela destinado a jardín, en el que pueden ubicarse diversos elementos propios de este uso como piscina de uso particular, salvo que se prohíba expresamente, pequeñas pistas deportivas, etc.
- Categoría 2ª.—Jardín en patio de manzana: Es el espacio libre urbano mancomunado entre los propietarios de las parcelas que lo rodean, o de uso público, destinado a jardín, con la posibilidad de instalar ciertos elementos propios tales como piscina, pistas deportivas sin espectadores, juegos de niños, etc.
- Categoría 3ª.—Jardín o área de juegos: Espacio libre urbano de uso público ajardinado y equipado con mobiliario de descanso y de recreo infantil de superficie no superior a 1.000m² y con una forma en planta no lineal.
- Categoría 4ª.—Jardín lineal: Espacio libre urbano de uso público, ajardinado y arbolado, básicamente para usos de relación, paseo peatonal o de protección, de forma de planta lineal.
- Categoría 5ª.—Parque: Es el espacio libre urbano de uso público, ajardinado, de superficie superior a 1.000m², para uso de esparcimiento y recreo de la población, pudiendo llegar a organizarse según diversos ámbitos para descanso, recreo, juego de niños, áreas de gran arbolado o diáfanos, etc... Se prohíben usos deportivos y de equipamientos o espectáculos si no es de forma provisional para ciertos festejos populares. Puede tener funciones de protección mediante un arbolado adecuado y cuando su configuración en planta es lineal.
- Categoría 6ª.—Área forestal o parque suburbano: Grandes espacios libres de arbolado autóctono o de repoblación forestal que pueden llegar a incluir usos de carácter supramunicipal y hasta equipamientos, diferenciando claramente las diversas zonas objeto de estos usos. Se potenciará su uso como áreas culturales al aire libre.

Artículo 4.7.3. Condiciones

1. Todo espacio urbano deberá estar urbanizado de acuerdo a lo regulado en las condiciones de urbanización de las presentes Normas.

2. Se procurará la conexión del núcleo con aquellas áreas forestales o parques suburbanos, exteriores al mismo, por medio de paseos arbolados, aprovechando los caminos rurales.

3. El uso de Parques y Jardines admite la compatibilidad con pistas ciclistas y pequeñas instalaciones comerciales de superficie no superior a 50m² edificados y ocupación máxima sobre la parcela neta de que se trate no superior al 5%. Estas instalaciones podrán estar destinadas a kioscos, bares, y similares, que sirvan para enriquecer y mejorar el uso del Parque o Jardín, y su diseño armonizará con el ambiente en el que se sitúen.

Capítulo 4.8

Uso infraestructuras

Artículo 4.8.1. Definición

Corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de las infraestructuras básicas o redes de servicio, de carácter público o privado.

Se distinguen las siguientes clases y categorías:

Clase Viaria:

- Categoría 1ª.—Tránsito ganadero.
- Categoría 2ª.—Circulación de maquinaria agrícola.
- Categoría 3ª.—Circulación rodada interurbana.
- Categoría 4ª.—Circulación rodada urbana de distribución.
- Categoría 5ª.—Circulación rodada urbana de acceso.
- Categoría 6ª.—Circulación peatonal.
- Categoría 7ª.—Tránsitos o itinerarios de carácter especial; tales como bicicletas, hípicas, de aparcamiento, de interés paisajístico, etc., y aparcamiento.

Clase de Servicios:

- Categoría 1ª.—Abastecimiento de agua: elementos de servicio local o individualizado, elementos de servicio general o municipal, elementos de servicio supramunicipal.
- Categoría 2ª.—Saneamiento y depuración: elementos de servicio local o individualizado, elementos de servicio general o municipal, elementos de servicio supramunicipal.
- Categoría 3ª.—Energía eléctrica y alumbrado: elementos de la red de distribución (tensiones 10-20 kV y BT), elementos de la red de reparto (tensiones 45-66-132 kV), elementos de la red de transporte (tensiones 120-380 kV).
- Categoría 4ª.—Telecomunicación: elementos de servicio local o individualizado, elementos de servicio general o municipal, elementos de servicio supramunicipal.
- Categoría 5ª.—Residuos y basuras: elementos de servicio local (privado), elementos de servicio municipal, elementos de servicio supramunicipal.
- Categoría 6ª.—Canales de riego: de acuerdo a su legislación específica
- Categoría 7ª.—Canales fluviales: de acuerdo a su legislación específica.

Artículo 4.8.2 *Condiciones*

Se regularán por la normativa de ámbito estatal o autonómico que les afecte, por las necesidades propias del uso, por las establecidas en estas Normas y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

Capítulo 4.9

Uso de garaje aparcamiento

Artículo 4.9.1. *Definición*

Se considera como garaje o aparcamiento los espacios destinados a la estancia de vehículos a motor, situados en plantas baja o inferiores a la baja de las edificaciones principales, en edificaciones auxiliares o en el espacio interior de parcela para este destino. Se consideran incluidos los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches. Se exceptúan de este uso los talleres de reparación de vehículos que se registrarán por el uso Industrial.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2ª Garaje-aparcamiento en patios de manzana y espacios libres privados. (Prohibido en el caso tradicional).

3ª Garaje-aparcamiento para uso público al aire libre, o en garajes sobre o bajo rasante.

Los depósitos de vehículos usados para desguace o procedentes de él sólo se admitirán en las áreas destinadas a uso industrial e incorporarán pantallas vegetales en su perímetro que minimicen el impacto sobre su entorno.

Artículo 4.9.2 *Condiciones particulares para el uso de garajes y aparcamientos*

1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en el lugar y forma adecuados.

3. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

4. Podrán destinarse a este uso las plantas bajas e inferiores a la baja en cualquier tipo de edificación, mientras no se limite, en estas Normas, algo en particular para algún caso u Ordenanza concretos.

Se permite, a este fin, la utilización de los espacios libres de parcela, siempre que sea para uso propio y que no se trate de espacios considerados como patio de manzana en cuyo caso se necesitará permiso expreso del Ayuntamiento. En este caso no se incorporará una ocupación máxima del 20% de la superficie total.

En los espacios libres, públicos o privados, que se destinen a aparcamiento en superficie no se autorizarán más obras e instalaciones que las de pavimentación, procurando compatibilizarlo con arbolado y jardinería, debiendo ser el nivel del terreno continuación del circundante.

En la zona de casco, quedará prohibido siempre el uso de aparcamiento en superficie en los patios de manzana o de fondo de parcela.

En el casco de ser patios mancomunados, se podrá permitir establecer aparcamiento de vehículos bajo rasante, con la obligación de que se establezca vegetación en toda la superficie de la planta sobre él y con capacidad para plantar arbolado de porte medio.

En el caso de aparcamientos bajo rasante, en la zona de casco, sólo se permite la construcción de una plaza de aparcamiento por cada 45 m² de superficie construida sobre rasante para cualquier uso en superficie, excepto para uso dotacional, en el que podrá establecerse la cantidad de plazas en relación a la necesidad de este uso.

5. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales de automóviles se sujetarán a las prescripciones contenidas en los apartados siguientes:

- a) Accesos: Se prohíbe el acceso directo desde las vías interurbanas, excepto cuando la parcela no tenga acceso desde otra vía.
 - El ancho del acceso será de 3m como mínimo; si hubiere algún acceso adyacente, podrá utilizarse éste previa justificación fehaciente de la autorización del propietario.
 - Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3m, con el sobree ancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, no será inferior a 6m. El espacio de espera horizontal será como mínimo de 1,50m o de 3 m si se trata de garajes para vehículos industriales medios. Los garajes industriales para camiones se regulan en el uso industrial.
- b) Plazas de aparcamiento: Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20m por 4,50m en línea y de 2,50 por 4,50m en batería a 60°/90°. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder el correspondiente a 20m² de superficie útil por coche.
- c) Altura: En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20m en cualquier punto.
- d) Escaleras: Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1m.
- e) Construcción: Cumplirán las condiciones vigentes sobre protección de incendios.
- f) Ventilación: La ventilación de los garajes podrá ser natural o forzada.

La ventilación natural deberá hacerse por una superficie no inferior a 1/16 de la superficie del garaje.

La ventilación artificial o forzada estará proyectada de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, y su instalación no producirá ruidos de nivel superior al que señala el Decreto 78/1999 y en el artículo 7.2.6 de estas Normas. Los extractores serán instalados en los puntos bajos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación, y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al techo del local, a fin de conseguir el debido tiro. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje, o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

En cualquiera de los casos será necesaria la instalación de aparatos detectores de CO.

Los patios y chimeneas de ventilación de garajes estarán destinados exclusivamente a este fin, construidos con elementos resistentes al fuego; deben sobrepasar 1m la altura máxima permitida por estas Normas y quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.

- g) Iluminación:
 1. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio.
 2. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

6. Aparcamientos en solares no edificados: Con carácter transitorio se permitirá la ocupación para aparcamiento de solares no edificados siempre que lo sean para menos de 25 plazas o 500m² de superficie, a no ser que se justifique y apruebe municipalmente en función de las necesidades urbanísticas y medio ambientales del área en que se enclaven.

El carácter transitorio de los mismos exige tan sólo una urbanización mínima consistente en la explanación del solar perfectamente compactada, y el correcto estado de uso y conservación.

El régimen será el de dominio privado de uso público.

7. Carga y descarga: Los Proyectos de edificios, de nueva construcción o acondicionamiento existentes, para actividades que precisen carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turistas.

Será preceptivo destinar una zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos:

- Hotelero, colegios y actividades similares.
- Actividades comerciales e industriales:
 - a) A partir de 600m² de superficie.
 - b) Actividades situadas en vías principales.
 - c) En todo caso en las vías y espacios de interés ambiental.

En estos casos el Ayuntamiento podrá imponer un horario.

Capítulo 4.10

Usos rurales

Artículo 4.10.1. Definición y categoría

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo privado.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías y Subcategorías:

- Categoría 1ª.—Agrícola:
 - 1ªA) Actividad incluíble en “zona urbana” compatible con viviendas en pequeños huertos familiares anejos a ellas y complementaria de la economía familiar o para uso de esparcimiento.
 - 1ªB) Explotación extensiva (secano o regadío) a campo abierto.
- Categoría 2ª.—Ganadera:
 - 2ªA) Actividad incluíble en “zona urbana” compatible con vivienda, de carácter avícola complementaria de la economía familiar, nunca ganado porcino, vacuno o lanar, que produce olores y molestias a los vecinos.
El Ayuntamiento dictará normas concretas para su albergue.
 - 2ªB) Instalación ganadera en forma de explotación exclusiva (estabulación intensiva desligada de la explotación ganadera) o como actividad tradicional vinculada a la explotación agrícola o como simple albergue de ganado.
 - 2ªC) Actividad que utiliza directamente los recursos agrarios del suelo: pastizal y forraje a campo abierto.
 - 2ªD) Explotaciones piscícolas intensivas fuera de los cauces naturales
- Categoría 3ª.—Forestal:

Se consideran las masas arbóreas susceptibles de explotación controlada; corresponden al grupo de actividades relacionadas directamente con la explotación del suelo.

 - 3ªA) Manchas y grupos arbóreos de bosque autóctono.
 - 3ªB) Repoblaciones en las zonas forestales tradicionales.
 - 3ªC) Repoblaciones de antiguos terrenos agrarios o sin uso previo.
- Categoría 4ª.—Extractivo:

Se considera dentro de estas actividades cualquier aprovechamiento de los recursos naturales no incluidos en los anteriores grupos: canteras, graveras, minas, etc...

Artículo 4.10.2. Condiciones de habitabilidad e higiene

- A) Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y, especialmente, la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- B) Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas al uso que en ellas se desarrolle.
- C) Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.
- D) En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable de protección, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

TÍTULO 5

Normas generales de edificación

Capítulo 5.1

Disposiciones generales

Artículo 5.1.1. Objeto y contenido

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asien-

te, salvo que se especifique en contrario en las Ordenanzas particulares de los Ámbitos de Actuación o Sectores, pero que en ningún caso podrá desvirtuar los parámetros aquí establecidos.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.

Se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a los ámbitos.
- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.
- Condiciones de accesibilidad y comunicación.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

Capítulo 5.2

Condiciones que afectan a los ámbitos

Artículo 5.2.1. *Área de actuación*

Son las establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este Plan General.

Se consideran los siguientes tipos de áreas:

- Parcela (se describe en el siguiente artículo 5.3.4).
- Manzana (se describe en el siguiente artículo 5.3.13).
- Unidad de Ejecución. Área delimitada a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano y urbanizable.
- Zona. Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.
- Sector. Ámbito de planeamiento en el suelo urbanizable sectorizado, para su desarrollo posterior mediante Planes Parciales.
- Ámbito de Actuación. Ámbito de planeamiento en el suelo urbano no consolidado, para su desarrollo posterior mediante Planes Parciales.

Artículo 5.2.2. *Aprovechamiento*

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables en el uso característico sobre una determinada área de actuación.

Esta determinación podrá establecerse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables en el uso característico) o por un índice relativo al suelo total del área (metros cuadrados edificables en el uso característico por metro cuadrado de suelo).

Artículo 5.2.3. *Superficie edificable homogeneizada*

Es la cantidad de metros cuadrados edificables sobre una determinada área de actuación expresada en metros cuadrados en el uso característico o predominante.

Artículo 5.2.4. *Densidad residencial*

Se entenderá por tal el número de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado territorio. Se distinguen dos tipos:

- Densidad residencial bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del área considerada.
- Densidad residencial neta. Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el área considerada es decir, una vez descontadas del total, las superficies destinadas a redes públicas y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.

Capítulo 5.3

Condiciones que afectan a la parcela

Artículo 5.3.1. *Alineación oficial, exterior o pública*

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas se considerará como tal a la línea definida por la intersección del cerramiento de parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

Así mismo, en los planos de Ordenación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.

Artículo 5.3.2. *Alineación interior*

Es la línea hasta la cual se permite edificar y a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

Artículo 5.3.3. Alineación fija de fachada

Es la alineación exterior sobre la cual debe apoyarse y levantarse la edificación o fachada de la edificación principal.

Artículo 5.3.4. Parcela

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

Artículo 5.3.5. Parcela edificable. Parcela neta

1. Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de Ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

2. Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- A) La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- B) Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por estas Normas salvo que se trate de parcelas debidamente registradas o bien, que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General.
- C) Las parcelas mínimas serán indivisibles debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- D) Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

3. A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de Ordenanza definidas por estas Normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

4. A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de Ordenanza que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Ordenanza correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante. La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la zona de Ordenanza que se considere.

La superficie de la parte privativa no será inferior al 50% de la superficie de parcela mínima de la zona en cuestión, salvo que expresamente se fije un límite inferior con carácter específico para algún área en estas Normas Urbanísticas. En este caso se podrá rebajar la condición de frente mínimo y de forma de la parcela, hasta el 90% de las dimensiones previstas con carácter general.

Artículo 5.3.6. Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

Artículo 5.3.7. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación exterior y el lindero posterior de la parcela medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

Artículo 5.3.8. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerado ello en el punto más desfavorable por manzanas.

Artículo 5.3.9. Finca fuera de alineación

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la línea definida por aquella la superficie de la finca.

Artículo 5.3.10. Espacios libres privados

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que es de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo y aparcamiento, como

máximo en un 40% de su superficie, salvo en áreas con uso característico industrial en que este porcentaje será no superior al 75%, y siempre que no esté en contradicción con la Ordenanza reguladora correspondiente.

En la zona de casco, no podrá usarse como aparcamiento el fondo de parcela o las zonas libres de parcela con linderos a otros espacios libres al que viertan cuatro o más edificaciones.

Artículo 5.3.11. *Espacios libres públicos*

Son los integrantes de la red de espacios libres de dominio y uso públicos, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

Estos espacios admiten la compatibilidad de usos establecida en el artículo 4.7.3.

Las posibles edificaciones no superarán su altura de cornisa de 4 m.

También podrán admitirse aparcamientos bajo rasante de titularidad pública, independientemente del tipo de gestión que se establezca para su explotación como máximo en un 40% de su superficie.

Los espacios libres admiten, además, la compatibilidad con el uso de pista ciclista y pequeñas instalaciones comerciales de superficie no superior a 50m² edificados y ocupación máxima sobre la parcela neta de que se trate no superior al 5%.

Artículo 5.3.12. *Solar*

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en el artículo 14 de la LSCM y por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

- Acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica, y
- Alumbrado público, conectados a las correspondientes redes públicas y reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 5.3.13. *Manzana. Manzana edificable*

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 5.3.14. *Rasantes. Rasantes oficiales*

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos de las presentes Normas se entiende por rasantes oficiales las definidas a través de los planos de ordenación del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en su desarrollo, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno en contacto con la edificación.

Si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano como rasantes oficiales, salvo en los Ámbitos de Actuación delimitados, en que serán las establecidas por los correspondientes Planes Parciales que las desarrollen.

Capítulo 5.4

Condiciones que afectan a las construcciones

Artículo 5.4.1. *Condiciones generales*

Las construcciones, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de Ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

Capítulo 5.5

Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas

Artículo 5.5.1. *Retranqueo de fachada*

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpen-

dicular a esta última y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de Ordenanza.

Artículo 5.5.2. *Retranqueos a linderos*

Se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe separar la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

Artículo 5.5.3. *Área de movimiento de la edificación*

Se entiende como área de movimiento aquella dentro de la cual se puede situar la edificación principal, deduciéndose ésta como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición, o bien de forma expresa.

Artículo 5.5.4. *Fachadas de la construcción. Línea de fachada*

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

Artículo 5.5.5. *Fachada exterior. Línea de edificación*

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores.

La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

Artículo 5.5.6. *Separación a edificaciones existentes o construcciones dentro de la misma parcela o separación entre construcción principal y secundaria*

La disposición relativa de la edificación principal y la secundaria, sin menoscabo de lo establecido para cada zona de Ordenanza, será en todos los casos:

- Edificación secundaria adosada a la principal. Se permite siempre que la fachada de la edificación principal no tenga huecos de piezas habitables. Podrá adosarse en su totalidad o en parte aplicándose a los elementos no adosados, los criterios dimensionales del apartado siguiente.
- Edificación secundaria separada de la principal. (No se permite en el recinto del casco tradicional). En el resto de los ámbitos, se permite siempre que la separación entre ambos medida mediante las luces rectas de la pieza habitable más desfavorable en caso de existir huecos, o desde cualquier punto de la fachada, cuando ésta sea ciega o con huecos de pieza no habitables, permita la inscripción de un círculo mayor de 3,5m de diámetro.

Artículo 5.5.7. *Servidumbre de paso*

Se entiende por servidumbre de paso el derecho de las parcelas interiores sin acceso a las alineaciones exteriores, a entrar en contacto con éstas, a través de otras parcelas, con carácter permanente o transitorio.

El ancho mínimo de esta servidumbre será de 3m en toda su longitud. El propietario del predio sirviente podrá construir por encima de la servidumbre, dejando siempre una altura libre mínima de 4m. Igualmente, se permitirá la apertura de huecos de luces y vistas en la fachada del predio sirviente a partir de la misma altura libre de 4m.

Capítulo 5.6

Condiciones generales que afectan al aprovechamiento edificatorio

Artículo 5.6.1. *Edificabilidad*

1. Es el parámetro que define la cantidad de edificación permitida en un determinado ámbito de suelo.

2. En estas Normas se establece mediante la aplicación simultánea de las diversas condiciones de volumen que se determinan para cada caso (ocupación máxima, altura máxima, patios mínimos, etc...) o por el cociente entre la superficie construida máxima posible y la superficie bruta o neta de parcela o del ámbito que se considere (m²e/m²s).

3. En su medición se atenderá a los conceptos de los que depende su definición, como son los de edificabilidad bruta o neta.

Artículo 5.6.2. *Altura de la edificación*

1. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado horizontal que forma el techo de la última planta.

2. Para la medición de las alturas máximas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalan ambos tipos, habrán de cumplirse los dos.

3. Para determinar la altura de un edificio se tomará éste por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada de la acera o, en su caso, la del terreno hasta la cara inferior del forjado horizontal de techo de la última planta.

En las parcelas de esquina se considerará este parámetro en la fachada en la que se localiza el acceso.

4. Si la rasante de la calle a que da frente la fachada del edificio originase en algún punto de la misma una diferencia de cota de más de 1m por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida, escalonándose la edificación.

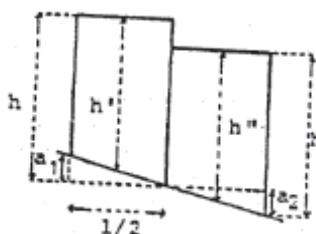
En cualquier caso nunca se podrán superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada.

Siempre habrá de resultar, pues, y de acuerdo al gráfico siguiente:

$$a^1 \leq 1m$$

$$a^2 \leq 1m$$

$$h, h', \text{ y } h'' \leq \text{altura máxima permitida.}$$



5. En el caso de edificación exenta la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de sus fachadas y respecto de la cota del terreno de dicho punto.

6. En los patios de parcela y de manzana se autorizará exclusivamente la misma altura máxima que la que corresponda a la fachada principal del edificio.

7. Por encima de la altura definida como máxima sólo se permite la construcción de los elementos de cubierta, caja de escaleras, depósitos, chimeneas y similares, integrándolos dentro de la estructura estética del edificio, pudiéndose disponer bajo cubierta, áticos vivideros o cámaras de acuerdo a las condiciones que imponen estas Normas en este Capítulo y en las particulares de cada Ordenanza.

8. En el caso de cubierta inclinada, su pendiente no excederá en general de 30° y en el Casco Antiguo de 25°.

Artículo 5.6.3. Altura de pisos

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 5.6.4. Altura libre de pisos

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 5.6.5. Sótano y semisótano

1. Se considerará como sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se considerará semisótano aquella planta cuyo techo terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de 25cm y menos de 1m. Por encima de ésta última medida en cualquiera de los puntos estimados, la planta en cuestión se considerará planta sobre rasante.

3. Cuando por la configuración del terreno existan zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como sótano o semisótano la faja de 8m de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se de esa circunstancia.

4. La altura libre mínima en sótanos y semisótanos habrá de ser de 2,20m.

Artículo 5.6.6. Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o inmediatamente por encima de esta rasante.

Artículo 5.6.7. Portal

1. Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada al edificio y las escaleras o ascensores si los hubiere.
2. El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal un ancho mínimo de 2,00m.

Artículo 5.6.8. Planta alta

Cualquiera de las plantas situadas sobre la que se considera como baja y que su utilización sea para un uso no secundario.

Artículo 5.6.9. Áticos y cámaras o bajo cubiertas

1. A efectos de estas Normas se entiende por ático el espacio constituido por piezas vivideras situado bajo cubierta inclinada.
2. No se incluyen bajo esta denominación la planta segunda en el caso de que ésta se solucione de forma que el plano inclinado de cubierta defina su propio techo y que se utilice para el uso principal de la edificación.
3. Se considerará siempre como construcción por encima de la altura máxima de la edificación, permitiéndose únicamente de acuerdo a las Condiciones de Volumen que se establezcan para cada caso en estas Normas.
4. Se considerará, en todo caso, dentro de la superficie construida aquella cuya altura libre exceda de 1,50m.
5. Se entiende por cámara o bajo cubierta el espacio constituido por locales (piezas no vivideras) situados bajo cubierta inclinada. Su utilización pues estará destinada a trasteros o al almacenamiento, instalaciones, etc., según cada caso particular, y si lo permite la Ordenanza correspondiente.

Artículo 5.6.10. Superficie edificable

1. Es el valor máximo total de la superficie construida expresada en m² que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada su superficie.
2. La superficie edificable podrá ser neta o bruta en función del índice de edificabilidad que se utilice.

Artículo 5.6.11. Superficie ocupada u ocupación

1. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y los vuelos cerrados.
2. La ocupación es el parámetro que define la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela neta o bruta según se disponga.
3. Se establecen máximos para cada caso considerado dentro de las Normas Urbanísticas.
4. La superficie ocupada podrá ser neta o bruta en función de la superficie de parcela sobre la que se calcule.

Artículo 5.6.12. Superficie construida

1. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.
2. La superficie total construida se referirá a la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.
3. Superficie edificada por planta:
Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, exclusivas de éstas las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:
 - a) Los soportales, los entresijos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
 - b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:
 - i) En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
 - ii) En planta baja:
Cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante:
 - En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
 - En tipologías de edificación en manzana cerrada o edificación en bloques abiertos o pareada con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos.

- iii) En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas por los usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.
- c) En plantas baja y bajo rasante, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.
- d) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.
- e) Los locales destinados a albergar centros de transformación.
- f) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
- g) Los huecos de aparatos elevadores.
- h) Los balcones, balconadas y miradores autorizados en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.
- i) Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda, o cuatro (4) si incluye preinstalación de aire acondicionado.
En vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología computan a efectos de edificabilidad, todas las superficies edificadas en plantas sobre rasante, a excepción de la destinada a garaje-aparcamiento en las condiciones reguladas en el apartado b) ii) para vivienda unifamiliar.

Artículo 5.6.13. Superficie útil

1. Es la del suelo de la edificación cerrada por el paramento definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones o locales de cualquier uso.
2. Para su medición se atenderá a lo que se establece en las Condiciones Generales de Uso. En todo caso siempre se atenderá a las disposiciones legales en este sentido que sean de aplicación.

Artículo 5.6.14. Espacios libres

Con la denominación "espacios libres" se designan, en general, cualesquiera de aquellos espacios no ocupados por la edificación (calles, plazas, parques y jardines, patios, etc...).

Artículo 5.6.15. Espacios libres interiores de parcela

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

Artículo 5.6.16. Patio de parcela

Es el espacio libre interior de parcela situado dentro de la parcela edificable neta. Se diferenciarán dos casos: los cerrados y los abiertos.

Artículo 5.6.17. Patio de parcela cerrado

1. Son los encerrados por edificación o linderos con otras parcelas, aún cuando éstas no estén edificadas, por todos sus lados.
2. En todo caso cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Cualquier patio cerrado al que abran huecos de piezas habitables tendrá, en planta, una forma tal que se pueda inscribir en él un círculo cuyo diámetro nunca sea inferior a:
 - 3m, si se trata de una vivienda unifamiliar,
 - 2/3 de altura máxima edificable y 4m como mínimo si es colectiva, sea cual fuere la Ordenanza de aplicación para cualquiera de los dos casos.
 - b) La dimensión mínima de sus lados en cualquier caso será de 3m.
 - c) Se tendrá en cuenta, además, las luces rectas mínimas exigidas para piezas habitables (Condiciones Generales de Higiene de la Edificación).
 - d) Cualquier patio de parcela deberá tener acceso independiente desde una zona común del edificio, en el caso de que hubiese más de un local o vivienda.
 - e) No se permitirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta haya algún hueco de luz o ventilación correspondiente a una pieza habitable.
 - f) En los patios de fondo de parcela de manzanas cerradas, en la zona delimitada como casco, deberá retranquearse la edificación hasta separarse de su lindero de fondo tres (3) metros, en cualquier punto.

Artículo 5.6.18. Patio de parcela abierto

1. Son los situados en fachada exterior o interior que dan a vías o espacios públicos o a patios de manzana.

2. En todo caso se cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Sólo serán posibles en aquellos casos que lo permita la Ordenanza correspondiente, cuando las dimensiones de la parcela lo permitan.
 - b) Cualquier patio abierto habrá de ajustarse a las condiciones que para su cerramiento puedan establecerse y de acuerdo, en todo caso, a las que se establecen en estas Normas.
 - c) En el recinto definido como casco, no se permite establecer patios con tendederos en fachadas a calle. En este mismo recinto, los patios que se utilicen como tendedero al que den 4 edificaciones o más y en los que se pueda inscribir un círculo de 6 metros o más, así como los patios que se abran en medianeras eventual o permanentemente vistas, deberán proteger las vistas de la zona de tendido de ropa desde otras construcciones, realizando bien tendederos ocultos con celosías, o bien zonas o terrazas tendedero con petos o barandillas opacas o semi-opacas de al menos 1,80 metros de altura.
 - d) En el casco tradicional, los patios de fondo de parcela deberán tener al menos 3 metros de distancia libre al lindero opuesto y en estos patios, o en los de manzana mancomunados, las zonas de tendido de ropa, se realizarán protegiendo las vistas del mismo modo que en el apartado anterior.

Artículo 5.6.19. *Patio Inglés*

1. Es el patio en fachada (exterior o interior) por debajo de la rasante de la acera o terreno. (Quedan prohibidos en el casco tradicional).
2. Siempre estarán situados en el exterior del volumen edificado.
3. Cumplirán siempre las condiciones de patios de parcela y luces rectas.

Artículo 5.6.20. *Patio de manzana*

1. Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.
2. En el caso de que éstas no se fijasen en los documentos de estas Normas, se considerará como patio de manzana a los efectos del concepto de vivienda exterior, cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Que la distancia mínima entre dos edificaciones opuestas fuese igual o superior a 1,5 veces la altura máxima permitida para las dos fachadas interiores entre las que se mida esa anchura del patio en la dirección más desfavorable.
 - b) En todo caso, las luces rectas de cualquier pieza habitable no serán inferiores a 12m.
 - c) Para el caso particular del casco tradicional, se considera patio de manzana, todo aquél al que vierten luces de más de cuatro edificaciones distintas o se sitúen al fondo de las parcelas, no permitiéndose medianeras, debiendo a este efecto retranquearse la fachada a ese patio de la edificación principal la distancia señalada en el apartado b) con un mínimo de 3 metros de cada lindero de fondo de parcela, es decir 6 metros entre fachadas opuestas al patio de manzana caso de no ser mancomunados, estando formados estos patios de manzana por los patios de fondo individuales de cada una de las parcelas. De cualquier forma, en ningún caso, sean mancomunados o no, podrán verter patios dedicados a tendedero abierto o cualquier tendedero que no esté protegido de vistas a todos los espacios libres de manzana compartidos tal y como se expresa en el artículo 6.5.18 apartados c) y d).
3. No se permite ningún tipo de construcción en los patios de manzana.
4. En el caso del casco tradicional, no se permite ninguna edificación en los patios a los que viertan cuatro edificaciones o más, excepto las adosadas a la edificación principal que excepcionalmente se permiten en parcelas que no pueda edificarse una vivienda de 90 m² construidos.

Artículo 5.6.21. *Patio mancomunado*

1. Es aquél sujeto a un acto previo de mancomunidad.
2. La mancomunidad de patios sólo se consiente ajustándose a las siguientes condiciones:
 - a) La mancomunidad de patios que sirvan para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante Escritura Pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con respecto a ambas fincas y con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 - b) No se podrá, en ningún caso, cancelar esta servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
 - c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con cerramiento ciego de 1m y total de 2m de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo y en todo caso 1m ciego de cerramiento desde el de la rasante más alta. Dicho cerramiento en su parte no ciega podrá ser del tipo que elijan los propietarios mancomunados.

Artículo 5.6.22. *Patios de luces y ventilación*

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificado principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

— Patios cerrados.

La distancia (A) entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

En la tabla siguiente se determinan las distancias mínimas requeridas; se tomará siempre la mayor de las dos distancias expresadas en cada caso.

TABLA. DIMENSIONES DE PATIOS CERRADOS

USO DEL LOCAL	DISTANCIA A
Dormitorio	A \geq 0,40 H \geq 3,00 m
Cocina	A \geq 0,30 H \geq 3,00 m
Escalera, otros usos	A \geq 0,25 H \geq 2,70 m

Los patios situados en los linderos de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose el plano lindero como un paramento del patio, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello Escritura Pública y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerán a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables y de acuerdo con el anterior cuadro.

Artículo 5.6.23. *Luces rectas*

1. Es la distancia entre cualquier hueco de fachada (exterior o interior) y el cuerpo de fachada, muro o lindero enfrentado con él más próximo.

2. Su medición se hará en la perpendicular al paramento exterior donde se sitúe el hueco (en su cara externa) y en el centro de éste hasta el muro o lindero a considerar.

Artículo 5.6.24. *Retranqueos*

1. Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación de la fachada. Se podrá fijar también respecto a los restantes linderos de la parcela.

2. Se establecen las siguientes condiciones:

- Nunca un retranqueo servirá para sobrepasar la altura máxima permitida.
- En los casos en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse dicha franja de terreno con ninguna construcción, excepto piscinas, incluidos los vuelos y los subterráneos sea cual sea su destino.
- Sólo se permitirá el retranqueo de la alineación oficial cuando así se establezca expresamente, debiéndose sujetar cualquier modificación a las condiciones citadas para el caso de modificación de "alineaciones exteriores oficiales" y debiendo tratarse adecuadamente cualquier pared lindera o medianera que quede vista, por parte del propietario que lleve a cabo la modificación, con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.
- Cualquier paramento o muro retranqueado respecto de linderos en que se vaya a abrir un hueco, deberá cumplir los mínimos de luces rectas.

Artículo 5.6.25. *Salientes y vuelos*

1. Son todos aquellos cuerpos de edificación o elementos adosados a ella, publicitarios o de otro tipo, que sobresalgan de la línea de edificación.

2. Se consideran dos tipos: abiertos y cerrados.

- Dentro de los cerrados se consideran aquellos de edificación constituidos por cualquier tipo de paramentos que los cierre totalmente o en el grado que para cada caso concreto se considere.
- Dentro de los abiertos se consideran los siguientes:
 - alero-cornisa,
 - balcones abiertos,
 - portadas, escaparates y vitrinas,
 - marquesinas,
 - toldos,
 - banderines,
 - muestras.

3. Se atenderá a lo dispuesto para cada caso en las condiciones particulares que se establecen en estas Normas, incluyéndose normalmente su tratamiento dentro de las Condiciones Estéticas y Compositivas.

4. De forma general se habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que los vuelos que se fijan en estas Normas.
- b) Las aristas de los cuerpos volados de edificación, tanto cerrados como los abiertos, no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la pared lindera con la fachada que forme con ésta, un ángulo de 45°.
- c) Los cuerpos volados de edificación, tanto los cerrados como los abiertos, deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60m y estar en su punto más bajo a una altura mínima de la rasante de la acera de 2,80m, excepto en aquellos casos donde se establezca algo en contrario respecto de esa altura.
- d) Excepto cuando se establezca lo contrario en las condiciones particulares de un plan de desarrollo o en la Ordenanza particular de suelo urbano, no se permitirán ni a calles ni a patios de parcela o manzana, vuelos cerrados. Se admiten los vuelos abiertos con un máximo de 1m y nunca mayor de 1/10 del ancho de calle a que de frente la edificación o la del patio de manzana en la dirección que se mide el vuelo o en cualquier otra si fuera menor.
- e) No se permitirán balcones o galerías corridas, más que las existentes o en aquellos casos que se indiquen expresamente. Se considera balcón o galería corrida aquella que abarque más de un hueco y en todo caso nunca tendrá una longitud superior a 2m.

Artículo 5.6.25.1. Aleros y cornisas

Además de lo que les sea de aplicación respecto de lo anteriormente expresado, se atenderán a lo dispuesto para cada caso particular.

Artículo 5.6.25.2. Portadas

1. Las jambas de portadas y hueco podrán sobresalir de la alineación un máximo de 1/10 del ancho de la acera sin exceder de 0,10m.

2. Se prohíbe que, en edificaciones con fachada de acceso enrasada con la alineación oficial exterior, las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a éstas sea obligatorio que no abran hacia adentro, deberán quedar remetidas en fachada formando un zaguán cuya embocadura hacia el exterior habrá de cumplir las condiciones establecidas en estas Normas respecto a forma y proporción de huecos.

3. Las rejas en planta baja o alta no tendrán un vuelo superior a 1/5 del ancho de la acera y no excederán en ningún caso de 0,20m.

4. Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachada.

Artículo 5.6.25.3. Marquesinas

1. Son los cuerpos fijos de edificación o adosados a ella que avanzan respecto de la fachada de la edificación para protección superior de huecos, sin poder ser "pisable" su superficie superior.

2. Además de cumplir las Condiciones Generales de Protección Ambiental y las particulares Estéticas y Compositivas que se establecen en estas Normas, se deberán atender a las siguientes:

- a) La altura de cualquiera de ellas en su punto más bajo no será inferior a 2,80m respecto de la rasante de la acera, si no hay alguna norma particular que establezca algo en contrario.
- b) No volarán más de 1m y en todo caso hasta 0,20m hacia el interior desde la vertical que pasa por el bordillo.
- c) No afectarán al arbolado existente.
- d) No se concederán licencias para su instalación, ya sean en planta baja o alta y para el uso de que se trate, mientras no se unifiquen forma, tamaño, colores y sistema para un mismo edificio, buscando un conjunto unitario y agradable.

3. A efectos de la licencia se considerarán como una obra menor y la solicitará el propietario o comunidad de propietarios describiendo en la solicitud los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

Artículo 5.6.25.4. Toldos

1. Son elementos fijos o móviles de lona u otro tejido que avanzan respecto de la línea de edificación sobre un hueco de fachada.

2. Se ajustarán a las condiciones dispuestas para marquesinas excepto en cuanto a alturas, no permitiéndose que los toldos extendidos queden a menos de 2,20m de la rasante de la acera en ninguno de sus puntos.

Artículo 5.6.25.5. Muestras

1. Son los anuncios o carteles paralelos al plano de fachada.

2. Se atenderá a lo dispuesto en cada caso en las Condiciones Estéticas y Compositivas y a las Generales de Protección Ambiental y mientras no se diga en las primeras algo en contrario, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Sólo podrán ocupar una franja de ancho igual al del dintel del hueco sobre el que se instalen y sin tapar éste.
- b) Su saliente máximo será de 10cm.
- c) Quedan prohibidos los anuncios en tela.
- d) Se podrán colocar placas en las jambas de huecos con dimensiones máximas de 0,25 x 0,25 x 0,2m.
- e) En el caso de anuncios luminosos, si se permitieran, se deberá, así mismo, presentar documento acreditativo de la conformidad de propietarios o inquilinos de locales con huecos situados a menos de 3,00m ó a 10m, si lo estuvieran enfrente con el fin de obtener la correspondiente licencia.

Artículo 5.6.25.6. Banderines

1. Son los anuncios o carteles perpendiculares al plano de fachada.

2. Se atenderá a lo dispuesto en cada caso en las Condiciones Estéticas y Compositivas y a las Generales de Protección Ambiental, y mientras no se diga en las primeras algo en contrario de deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,20m.
- b) Su saliente máximo será igual que el fijado para balcones.
- c) Su altura máxima será de 0,90m sin sobrepasar en ningún caso la cara superior del forjado de techo de la planta baja y en plantas superiores sólo se podrá colocar a la altura de los antepechos.
- d) Los luminosos cumplirán además las condiciones impuestas para las muestras.

Artículo 5.6.26. Edificación de uso exclusivo

Es aquella en la que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Artículo 5.6.27. Edificación principal

Es aquella que, dentro de una misma parcela, alberga el uso o usos principales a desarrollar en ella, de acuerdo a las condiciones que se impongan en las Ordenanzas para los usos predominantes, compatibles o condicionados.

Para el caso del casco tradicional y para parcelas que por su dificultad formal, no puedan materializar 90 m² construidos en los fondos edificatorios señalados y se permite la ocupación de la parcela hacia el interior, se denomina a nivel volumétrico "Edificación Principal", aquella que se edifica dentro de los fondos permitidos a nivel general en cada tipo de manzana.

Artículo 5.6.28. Edificación secundaria

Es aquella que, dentro de una misma parcela, acompaña a la principal, pudiendo estar separadas o no entre sí, albergando usos complementarios.

En el casco tradicional, no se permiten edificaciones secundarias separadas de la principal. Únicamente se permiten cuerpos de una sola planta unidos a la edificación principal, en el caso excepcional de aquellas parcelas del casco, en las que no pudiera edificarse con los fondos descritos una superficie de 90 m² construidos.

Artículo 5.6.29. Edificación exenta

Es aquella que está aislada o separada totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Artículo 5.6.30. Edificación agrupada (pareada y en hilera)

1. Es aquella unida a otras colindantes.
2. Se consideran dos casos: pareadas y en hilera.
3. Edificación pareada es aquella en que son únicamente dos las edificaciones unidas por su pared lindera o medianera y forman entre ambas un conjunto exento de otros.
4. Edificación en hilera es aquella en la que cada edificación se haya flanqueada por otras a ambos lados compartiendo ambas paredes linderas o medianeras y formando una línea de edificación continua.

Artículo 5.6.31. Rampas de garaje

Toda rampa de garaje deberá finalizar en una plataforma horizontal de, al menos, 2 m de longitud medidos desde la alineación de parcela y en el interior de la misma; su pendiente máxima no superará el 20%. Su ancho mínimo será de 3 m.

Capítulo 5.7

*Condiciones de forma y buena construcción***Artículo 5.7.1.** *Tipos edificatorios*

Se entiende por tipos o tipologías edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, o bien se han utilizado tradicionalmente, o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de Ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo estas Normas tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A) Edificación entre medianerías:

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los linderos de parcela laterales. Su frente siempre es paralelo a la alineación oficial, salvo que la Ordenanza particular determine lo contrario.

En general se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

B) Edificación aislada:

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o linderos de parcela distinta de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

C) Edificación adosada:

Construcción que posee una o dos de sus caras unida a uno o ambos linderos de parcela, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

D) Edificación en bloque:

Construcciones que respondiendo a cualquiera de los tipos descritos en los epígrafes anteriores puede o no tener su frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 12m, un frente mayor que 15m, y una altura no superior a dos plantas, incluida la planta baja.

En el caso particular del casco tradicional, no se permite la edificación en bloque de tipo multifamiliar, sólo las expuestas en el artículo 4.4.1 "Clase de vivienda" en las categorías 1 y 3.

Artículo 5.7.2. *Pieza exterior*

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- dar a una vía pública, calle o plaza.
- dar a un espacio libre de carácter público.
- dar a un espacio libre de carácter privado que cumpla las condiciones de patio de manzana según estas Normas.
- dar a un patio cerrado o abierto que cumpla las normas correspondientes a patio.
- cumplir las condiciones de superficie de hueco y superficie de ventilación correspondiente a cada uso.

Artículo 5.7.3. *Pieza interior*

Es aquella cuyos huecos, si existen, no cumplen las condiciones arriba indicadas.

Artículo 5.7.4. *Pieza habitable y locales*

1. Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos. En estas Normas y refiriéndose a vivienda, se suele utilizar el término de pieza vividera. A las no habitables o no vivideras se las cita con la denominación de locales.

2. Toda pieza habitable deberá ser exterior.

Artículo 5.7.5. *Condiciones de las piezas habitables y locales*

Exceptuando el uso vivienda para el que se dan condiciones concretas, las piezas habitables y locales de cualquier edificación habrán de cumplir las que se establecen a continuación en este apartado y en los siguientes, siendo, no obstante, de prioritario cumplimiento las establecidas por

normativas de rango superior (administración estatal o autonómica), pasando las que aquí se expresan a considerarse como complementarias de ellas en lo que éstas no tratan:

- a) Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación siempre que el fondo total, contado a partir del hueco no exceda de 10m y la anchura de la embocadura sea superior a 2,00m.
- b) La altura libre mínima de una pieza habitable no podrá ser nunca inferior a 2,5m y en cualquier lugar y en cualquier planta que estén ubicadas.
- c) La altura libre mínima de locales con acceso al público será de 2,75m.
- d) Las luces rectas de cualquier pieza habitable que abra sus huecos a patio de parcela o de manzana serán de:
 - 3m si se trata de una vivienda unifamiliar.
 - 2/3 de la altura máxima edificable y 4m como mínimo en todo caso si es colectiva, sea cual fuere la Ordenanza de aplicación para cualquiera de los dos casos.

Artículo 5.7.6. Ventilación

1. Es la capacidad de renovar el aire de una pieza haciendo penetrar aire del exterior.
2. Puede ser:
 - a) Directa: cuando se produce mediante huecos abiertos a fachadas exteriores o interiores, o a planos de cubierta.
 - b) Indirecta: cuando se produce mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos.
3. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las Normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora.
4. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Protección Medio Ambiental.

Artículo 5.7.7. Iluminación

1. Puede ser:
 - a) Natural: cuando el procedimiento de alumbrado es por luz solar.
 - b) Artificial: cuando el medio utilizado es el alumbrado eléctrico.
2. Para cada uso se cumplirán los niveles mínimos de iluminación que están establecidos por la normativa correspondiente de ámbito estatal o autonómico.

Artículo 5.7.8. Soleamiento

1. Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de techo que los rodea.
2. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Ejecución de la Edificación.

Artículo 5.7.9. Pared medianera. Línea medianera

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared lindera o contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared lindera o de la mitad de la pared medianera.

Las paredes linderas o medianeras que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes linderas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado y pintado.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

Artículo 5.7.10. Cerramientos exteriores

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) Las fachadas de la edificación, vallados, etc., deberán enfoscarse para permitir la aplicación de revocos, pinturas, encalados, etc., con acabados y materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.
- B) Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similares, estando prohibidas la pizarra y el fibrocemento. En el casco tradicional será de teja cerámica roja con color y morfología del todo similar a la teja cerámica tradicional, sin colores grisáceos ni oscuros.

- C) Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades, deberán cumplir las siguientes condiciones:
- En parcelas no edificables, dichos cierres se realizarán con materiales opacos en toda su altura y longitud, siendo la altura máxima de 2,20m.
 - En las parcelas edificadas se cumplirá la anterior condición para cierres laterales de parcela, ejecutándose los cierres frontales con elementos diáfanos al menos en la mitad de su altura, que tampoco excederá de 2,20m.
 - Queda expresamente prohibida la apertura de huecos en cercados o vallas que no se ajusten a lo establecido por la presente Normativa.
 - En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.
 - Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, barrotes de luz libre mayor de 0,12m, y otros similares.
- D) Los tendederos, incluidos en la vivienda, con el plano de fachada abierto, deberán cerrarse con celosía o sistemas de lamas que impidan la visualización directa desde el exterior. En el casco tradicional, no se permiten patios vistos en fachadas a calle. Si se situaran en medianeras, estos patios tendadero, deberán estar protegidos como se indica en el primer párrafo de este apartado D. Sólo se permitirán en patios de parcela no visibles desde ningún espacio público, o en patios de manzana, a los que viertan cuatro edificaciones o más y en patios mancomunados con las condiciones expuestas en el artículo 5.6.20, apartados 2 c) y d).

Artículo 5.7.11. *Humedades e impermeabilización*

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Capítulo 5.8

Condiciones de seguridad

Son las que se imponen en los edificios para mayor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Tales condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios sujetos a obras de ampliación o reforma debiendo cumplir, además de lo establecido en estas Normas, la legislación vigente en la materia.

Artículo 5.8.1. *Accesos a las edificaciones*

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente.

A los edificios deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, que en las viviendas colectivas no podrá exceder de una longitud de 50m y deberá permitir en todo caso el paso de ambulancias.

Artículo 5.8.2. *Visibilidad del exterior*

En construcción entre medianerías, todas las viviendas y locales en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible.

Artículo 5.8.3. *Prevención de caídas*

Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a los 0,50m, estarán protegidos por un antepecho de 0,95m o una barandilla de 1m.

Artículo 5.8.4. *Prevención de incendios*

Además de las medidas de protección contra incendios que establece el Código Técnico de la edificación, Seguridad en caso de incendio (CTE-DB-SI), y cualquier otra de ámbito estatal o autonómico, las viviendas colectivas deberán instalar como mínimo un aparato extintor en cada una de las plantas del edificio, en el correspondiente rellano de escalera, además de garantizar con la disposición de sus accesos la fácil evacuación del edificio en caso de urgencia.

Artículo 5.8.5. Edificios Públicos

En los edificios destinados al uso público, se instalará la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, puertas de evacuación en caso de siniestro y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas y facilitar la evacuación en caso de emergencia.

Capítulo 5.9

*Condiciones de accesibilidad y comunicación***Artículo 5.9.1. Aparatos elevadores**

En las nuevas construcciones será obligatoria la instalación de ascensores cuando la altura total interior a salvar sea superior a 10 m.

El acceso al ascensor en la planta baja de acceso a la edificación no deberá tener barreras arquitectónicas para minusválidos; y en todas las plantas existirá una comunicación directa entre el desembarque del ascensor y el descansillo de la escalera.

En todos los casos se cumplirán las normas del Reglamento de Aparatos Elevadores.

Artículo 5.9.2. Portales

Las nuevas edificaciones multifamiliares deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior con unas dimensiones mínimas de 130 cm de ancho y de más de 200 cm de altura.

1. Los portales tendrán una anchura mínima de 200 cm hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
2. Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a 120 cm.
3. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.

Artículo 5.9.3. Escaleras

La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

- a) 130 cm en edificio y locales de uso público procurando eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc., que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio podrán tener únicamente 100 cm. No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a la vivienda cuando su superficie no supere el 50% de la superficie total del local.
- b) 100 cm en escaleras comunes de edificios multifamiliares o de edificios industriales.
- c) 80 cm en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público; en este caso se admitirán soluciones de peldaños compensados.

En todos los casos el ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de 16 peldaños sin descansillos. La altura libre de las escaleras será de 220 cm en cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prohibidos los peldaños compensados a excepción de las consideradas en el punto c) anterior.

No se admitirán escaleras en edificios públicos sin luz natural y ventilación salvo en los tramos bajo rasante en cuyo caso deberán tener hueco central, con anchura mínima de 50 cm y una superficie de 1 m² mínimo, chimenea de ventilación u otro medio semejante de ventilación.

Título 6

Normas generales de urbanización

Capítulo 6.1

*Condiciones generales***Artículo 6.1.1. Ámbito de aplicación**

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el sue-

lo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable. Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio públicos) o privado.

Artículo 6.1.2. *Espacio exterior privado*

En el espacio exterior privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por las presentes Normas Urbanísticas, y atenderá a lo especificado en el Capítulo 6.6.

Artículo 6.1.3. *Espacio exterior público*

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en suelo urbano o urbanizable.
- Red de caminos en suelo no urbanizable.
- Red de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcelas de equipamientos.

Capítulo 6.2

Red viaria en suelo urbano o urbanizable

Artículo 6.2.1. *Concepto*

Constituyen espacios públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como área de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes artículos.

Artículo 6.2.2. *Alineaciones y rasantes*

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General.

Los valores mínimos de referencia para la sección de las nuevas vías serán los que se establecen en la siguiente tabla:

- Aceras (ancho mínimo, incluyendo el suelo propiamente de la acera y el de los espacios libres que, en su caso, se dispongan en sus márgenes): 2,00m en total y 1,50m como mínimo para el tránsito peatonal.
- Vías peatonales exclusivas (sendas públicas para peatones): 3,00m.
- Pendiente: 6%
- Vías urbanas de acceso rodado (calles de coexistencia o con separación de tránsito): 8-10m.
- Pendiente: 10%.
- Vías principales distribuidoras (calles con separación de tránsito): 12-15m.
- Pendiente: 8%.
- Vías en áreas industriales: 12-20m.
- Pendiente: 8%.
- Vías de ronda: 18-24m.
- Pendiente: 8%.

Y ello salvo excepciones técnicamente justificables.

Artículo 6.2.3. *Tránsito peatonal y de vehículos*

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículo señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación del Plan General, si bien su alteración deberá ser motivada.

Artículo 6.2.4. *Materiales y tratamientos*

A) Sendas públicas para peatones

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes, bien a los servicios de urgencia.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 6%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- calidad de aspecto e integración ambiental,
- adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano,
- reducido coste de mantenimiento,
- coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

En cualquier caso, la pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de Casco Antiguo se hará con materiales pétreos.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80mm, adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10cm.

La pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

B) Calles de coexistencia

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo, del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

En la totalidad del término municipal los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones a nivel para paso de peatones, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C) Calles con separación de tránsitos

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17m ni menor de 0,12m, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En aquellas vías en que el ancho del área dominado por el peatón (aceras) sea superior a 2m, se incorporará una banda de ancho variable con transición material entre la calzada y acera, realizada con canto rodado de tamaño superior a 80mm, empedrado de cualquier otro tipo, etc.

El pavimento de las aceras será antideslizante. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con el ancho mínimo en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsitos, calzada y aceras, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán bolardos y mojonos para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características, y de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su

función y categoría: aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlisonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia la red de saneamiento, cuneta o cauce de aguas próximo.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Artículo 6.2.5. *Vados permanentes*

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4cm, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

Artículo 6.2.6. *Canalizaciones de infraestructuras*

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurrendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso públicos, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas, y según las condiciones establecidas por las Compañías suministradoras.

Artículo 6.2.7. *Alumbrado público*

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

NIVEL TÉCNICO (VALORES MÍNIMOS EN SERVICIO)

Parámetro	Adecuados conductores	Exigencias seguridad	Exigencias peatones	Zonas exclusivas peatones
Iluminancia	Recomendable: 30 lux Admisible: 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad mín/med.	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color correlacionadas	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K

(*) Según "Normas e instrucciones para alumbrado urbano". M.V: 1965.

2. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación), y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

3. Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

4. En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que consiga minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

5. En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos. Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones calificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2,00m, excepto este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

6. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes.

7. La iluminación de espacios en los que exista algún edificio catalogado de conservación integral será sometida, según un Proyecto técnico adecuado, a la autorización de la Dirección General del Patrimonio Histórico.

Artículo 6.2.8. Alcorques

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y la alineación oficial será de, al menos, 1,50m.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1,00m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,00m y 6,50m dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán con piedra natural, elementos prefabricados de hormigón, en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30mm de diámetro mínimo y de 1,00m de longitud, que facilite el rendimiento del agua de riego.

Capítulo 6.3

Red de vías y caminos en suelo no urbanizable de protección

Artículo 6.3.1. Carreteras

Los márgenes de carreteras que discurren por el término municipal están sometidos a las limitaciones y servidumbres determinadas por la legislación correspondiente atendiendo a su titularidad.

Carreteras del Estado

La Normativa de aplicación es la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y el Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1812/1994) que la desarrolla.

Por el término municipal pasa la autopista A-3 cuyos márgenes están sometidos a las siguientes limitaciones y servidumbres:

- Zona de dominio público de 8,00m, medidos desde la arista exterior de la explanación a ambos márgenes.
- Zona de servidumbre de 25,00m, medido desde la arista exterior de la explanación a ambos márgenes.
- Zona de afección de 100m, medidos desde la arista exterior de la explanación a ambos márgenes.
- Línea límite de edificación a 50m, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima (línea blanca que separa el carril exterior de la calzada del arcén).

La previsión de establecimiento de una glorieta en el enlace de la carretera M- 241 con la auto-vía A-3 está condicionada al otorgamiento de la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Se deberá garantizar los niveles acústicos adecuados exigidos por la legislación española y por la Normativa Europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002), traspuesta a la Ley 27/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Carreteras de la Comunidad de Madrid

La normativa de aplicación es la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Por el término municipal de Estremera discurren la carretera M-222, perteneciente a la Red Secundaria y las carreteras M-238, M-240 y M-241, que pertenecen a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Las márgenes de las carreteras están sometidas a las siguientes limitaciones y servidumbres:

- Zona de dominio público de 3,00m, medidos desde la arista exterior de la explanación a ambos márgenes.
- Zona de protección de 15,00m, medidos desde la arista exterior de la explanación a ambos márgenes.

Se deberán incorporar los estudios específicos sobre los niveles de ruido, actuales y esperables, adoptando las medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores referidos en el Decreto 78/1999, que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Se prevé la posibilidad de localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de servidumbre. El arbolado, en su caso, se colocará a una distancia no inferior a 3,50m de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de 1,00m.

Artículo 6.3.2. Caminos

Los caminos públicos están definidos por alineaciones en ambos márgenes equidistantes al eje del camino. La distancia mínima entre alineaciones es de 8m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá evitar la ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Su tratamiento será el siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al señalado a continuación: ancho mínimo de pista 5m, comprendiendo: una pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5m, banda de rodadura de 3,00m de anchura con tratamiento y estabilización del firme, arcén-cuneta de 0,5m de ancho. Se dispondrán ensanchamientos cada 600m o a la distancia que recomiende el específico trazado del camino (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

Capítulo 6.4

Red de espacios libres y zonas verdes

Está constituida por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en los siguientes artículos.

Artículo 6.4.1. Alineaciones

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación del Plan General.

Artículo 6.4.2. Topografía

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

Artículo 6.4.3. Materiales y texturas

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, mediante el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones y la incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables, o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

Artículo 6.4.4. Arbolado

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento, siempre con especies autóctonas que requieran un bajo aporte hídrico.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de 1,00m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60m.

Arbustos. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25m³ y la profundidad mínima será de 0,40m.

En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz para lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin, se elegirán preferentemente las plantas tapizantes cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos, y que además requieran un bajo aporte hídrico.

Artículo 6.4.5. Dotaciones y servicios

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

Artículo 6.4.6. Infraestructuras

Las redes de infraestructuras se adecuarán a lo señalado en el siguiente Capítulo 6.6.

En las zonas verdes, las redes de riego que se conectan a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a 3ha, el agua de riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

Por ello es obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada para la optimización de la aplicación de este recurso en zonas verdes.

Artículo 6.4.7. Protección

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que la sustitución afecte a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

La sustitución se valorará aplicando los criterios establecidos en la Norma Granada.

Capítulo 6.5

*Parcelas de equipamientos***Artículo 6.5.1. Espacios libres de las parcelas de equipamientos**

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con el acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios establecidas en el CTE-DB-SI.

Artículo 6.5.2. Aparcamientos

Las plazas de aparcamiento que se establezcan justificadamente como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50m de longitud por 2,20m de anchura como valores mínimos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más construcciones que las posibles marquesinas para el cubrimiento de los vehículos, debiendo hacerse compatible su uso con el arbolado.

En recinto definido como casco tradicional, no se permitirá aparcamiento en superficie en el espacio de fondo de parcela al que viertan otros patios de la manzana.

Artículo 6.5.3. Vegetación

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles, o éstos en su conjunto, con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales para lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

Capítulo 6.6

*Bases de cálculo para las redes y pavimentaciones***Artículo 6.6.1. Alumbrado público**

Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 21.c) de la Ley 2/2002.

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también, como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en la tipología y escala con el entorno circundante.

Para la definición de la geometría de la instalación, en el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

<u>RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRÍA Y COMPONENTES (1)</u>				
Tipo de calle:	Disposición	GEOMETRÍA Altura de montaje (m)	Interdistancia (m)	Sustentación
Vías de la red general de comunicaciones y avenidas principales	- Pareada - Tresbolillo	5-7	20-28	- Báculo - Columna
Resto de la red viaria	- Unilateral - Tresbolillo	4-6	16-24	- Báculo - Columna
Sendas peatonales y Zonas Verdes	- Unilateral	3-4	12-16	- Columna

Las alturas de montaje e interdistancias que se enuncian lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de tipo medio, por lo que no deben ser adoptadas con rigidez, sino que deben ser objeto de un estudio particularizado en cada caso.

Al objeto de dotar de la mayor protección al medioambiente nocturno, el cálculo del alumbrado limitará estrictamente el número de luminarias a los niveles de iluminación requeridos en función de los usos, teniendo en cuenta las propuestas de la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno", del Comité Especial de Iluminación, y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medioambiente mediante la mejora de la eficiencia energética" del citado Comité y el Instituto para la Diversificación de la Energía.

Se prohíbe la utilización de disposiciones axiales o multiaxiales con luminarias suspendidas de cable.

Las columnas y báculos se utilizan en las aceras que tienen un ancho no inferior a 2m. Se prefieren las columnas a los báculos por su menor incidencia ambiental. El tipo de columna o báculo a utilizar es el tipo AM-10, homologado por el Ministerio de Industria y Energía, con las características definidas en el Anexo al Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, y modificación posterior en el Real Decreto 401/1989, de 14 de abril.

Para definir los componentes de la instalación, en el cuadro adjunto, se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle que complementan a las que más adelante se enuncian:

<u>RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRÍA Y COMPONENTES (2)</u>				
COMPONENTES				
Tipo de calle	Luminaria	Lámpara	Tendido	Soporte
Vías de las redes general y local de comunicaciones	-Cerrada	V.S.A.P. V.M.C.C.	Subterráneo	-Acero galvanizado pintado.
Sendas peatonales y Zonas Verdes.	-Cerrada apantallado con difusor.	V.M.C.C. V.S.A.P. H.M.	Subterráneo	-Acero galvanizado pintado. -Hierro fundido.

V.S.A.P.- Vapor Sodio Alta Presión.

H.M.- Halógenos Metálicos.

V.M.C.C.- Vapor Mercurio Color Corregido.

Con carácter general se utilizan lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que se requiera una diferenciación y mayor calidad cromática, pueden utilizarse lámparas de vapor de mercurio, de color corregido e, incluso, de halogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables.

El centro de mando, que debe estar dotado de accionamiento automático, se sitúa en lugar secundario de la escena urbana y siempre que no ocasione inconvenientes a los ciudadanos, y cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación.

Cuando ello no ocurra tiene el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Los tendidos eléctricos son subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC rígido o corrugado y disponiéndose arquetas, cetas o no, en los cruces de calzada. En todos los casos, los cruces de calzadas se resuelven subterráneamente.

Los soportes de acero deben ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación.

Todos los soportes estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Las luminarias serán en todos los casos cerradas.

La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante optando, entre unas u otras, por la que mejor se adapte, estética y técnicamente, a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

En cualquier caso las instalaciones se atienen a las normas municipales, a las exigencias del Reglamento Electrotécnico vigente y a las siguientes:

- Código Técnico de la Edificación, CTE-DB-SU, Seguridad de Utilización (R.D. 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda).
- Código Técnico de la Edificación, CTE-DB-HE, Ahorro de Energía (R.D. 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda).
- Real Decreto 401/1989, de 14 de abril, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.
- Instrucción técnica complementaria ITC-BT-09 "Instalación de alumbrado exterior", del Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para Baja Tensión.

Artículo 6.6.2. Distribución de energía

Se estará a lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y a las Normas particulares de la Compañía Suministradora y, además, las siguientes.

Las conexiones se resolverán en los términos dispuestos por la Compañía Suministradora y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC-BT-10 y el grado de electrificación elevada con una cuantía de 9,2kW/viv. para el residencial unifamiliar y multifamiliar libre, y electrificación básica con una cuantía de 5,75kW/viv. para el residencial multifamiliar de protección.

La carga total correspondiente a los edificios será de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción, y en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

El tendido de media tensión discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada. Serán prefabricados o in situ, pero en todo caso enterrados, y se resolverá su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

El tendido de baja tensión será subterráneo, disponiéndose bajo las aceras.

Los cálculos de las redes de media y baja tensión en los Proyectos de Urbanización, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en la siguiente normativa:

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE nº 310 de 27-12-2000).
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 051. Ministerio de Ciencia y Tecnología (BOE nº 223 de 18-09-2002).
- Código Técnico de la Edificación, CTE-DB-SU, Seguridad de Utilización, (R.D. 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda).

En el Plan General se han previsto dos subestaciones: la situada al Norte, cerca del núcleo urbano, ya se ha previsto su ejecución por la Compañía suministradora vinculada a la línea AT que

discurre por las inmediaciones de la carretera M-241. Ahora se añade una nueva subestación en el área destinada a actividades económicas, al sur del término municipal.

Desde la dos subestaciones de alimentan los centros de reparto y se suministra energía a los nuevos desarrollos en suelo urbanizable sectorizado.

La red propuesta, que discurre en canalización soterrada puede verse grafiada en el plano IS-6.

Artículo 6.6.3. *Abastecimiento de agua potable*

Se estará a lo establecido en las Normas particulares del Canal de Isabel II, y las siguientes.

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

El cálculo de las redes en los posteriores Proyectos de Urbanización debe garantizar que el consumo por todos los conceptos no es inferior a 1,20m³ por vivienda unifamiliar y día, y 0,90m³ y 1,05m³ por vivienda multifamiliar (dependiendo de su tamaño) y día, tal como se establece en las Normas del Canal de Isabel II.

El consumo máximo, para el cálculo, se obtiene multiplicando el consumo diario medio por 3. Igualmente, el cálculo de la red se hace de forma que no haya acometidas a hidrantes con diámetro inferior a 100mm.

La disposición de la red de distribución tiende a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía. Las acometidas a las edificaciones contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de fundición dúctil. Los materiales de las tuberías deben acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y al menos de 20 atmósferas y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición del cloro residual por estancamiento.

Además, se limita su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estima como velocidad máxima aconsejable 2,25m/seg, y como velocidad mínima 0,6m/seg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se pueden adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00m, medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable es de 60cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución es de 100mm.

Los Proyectos de Urbanización cumplirán igualmente con la normativa siguiente, además de la específica del Canal de Isabel II.

- Normas para el Abastecimiento Revisión 2004. NA ACYII-2004 - Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (Orden del Ministerio de Obras Públicas del 28 de julio de 1.974. BOE del 2 y 3 de octubre de 1.974. Corrección de errores BOE del 30-10-1.974).
- Real Decreto 2922/1975, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para el servicio de distribución de aguas del Canal de Isabel II.
- Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua Orden de 9 de diciembre de 1975, del Ministerio de Industria y Energía. BOE 13-ene-76; Corrección de errores: 12-feb-76.
- Modificado por: Complemento del apartado 1.5 título I de las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua. Resolución de 14 de febrero de 1980 de la Dirección General de la Energía. BOE: 7-mar-80.
- Código Técnico de la Edificación, CTE-DB-HS, Salubridad. (R.D. 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda).

La infraestructura que se ha proyectado en el Plan general puede verse grafiada en el plano IS-5, en donde se recogen las instrucciones del Canal de Isabel II. Se prevén dos nuevos depósitos, uno en el extremo Norte del término municipal inmediata a la carretera M-238, y otro en el extremo Sur, en los puntos más altos de la zona. Desde ambos depósitos se suministra agua, respectivamente, al desarrollo residencial en torno al núcleo urbano, y al área de actividades económicas. Estas infraestructuras se ajustarán a las que se definan en el Convenio para ejecución de infraestructuras hidráulicas a suscribir entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Estremera.

Artículo 6.6.4. *Red de riego. Hidrantes contra incendios*

Se estará a lo establecido en las Normas Particulares del Canal de Isabel II.

1. Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

2. Se instalarán redes de riego con agua regenerada en los ámbitos a desarrollar según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, Plan Madrid Depura.

3. Los edificios de cualquier uso dispondrán de una red interior para el empleo de agua regenerada en el llenado de cisternas y fluxores.

4. Los Proyectos de redes de reutilización con agua regenerada se remitirán al Canal de Isabel II para su aprobación.

5. En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se cumplirá la Normativa del Canal de Isabel II.

6. Las redes de riego que se conectan a la red de distribución de agua potable cumplirán la Normativa del Canal de Isabel II, siendo independiente de la red de distribución para su futura utilización con agua regenerada y dispondrán de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

7. Los Proyectos de riego y jardinería se remitirán al Canal de Isabel II para su aprobación.

8. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable, deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse a esta empresa para su aprobación.

Artículo 6.6.5 *Red de evacuación y saneamiento*

Se estará a lo establecido en las Normas Particulares del Canal de Isabel II y el CTE-DB-HS:

- Se prevé una reserva de suelo para ampliar el sistema de depuración para el tratamiento de los vertidos procedentes de los desarrollos previstos, al Norte del término municipal, para la ampliación de la actual EDAR o la ejecución de una nueva instalación.
- Se prevé una reserva de suelo para la ejecución de una nueva EDAR con capacidad para tratar los vertidos generados por los Sectores de Actividades económicas S-2, S-3 y S-4.
- Los Ámbitos de Actuación AA-5, AA-6 y AA-7 desarrollarán un Plan Especial de Infraestructuras de Saneamiento que resuelva de forma conjunta las necesidades de dichos ámbitos e independientemente del resto del municipio.
- Las licencias de obra de edificación quedarán condicionadas: en los crecimientos del Norte al inicio de las obras de ampliación del Sistema actual de depuración, al inicio de la ejecución de la nueva EDAR al Sur del término municipal para los tres Sectores S-2, S-3 y S-4, o de la solución que se apruebe para los tres ámbitos AA-5, AA-6 y AA-7, así como de sus infraestructuras asociadas.
- No se podrán conceder licencias de primera ocupación o primera actividad en los nuevos desarrollos, sin haber obtenido la previa certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras que sean necesarias para la depuración del Sector a desarrollar.
- El sistema de alcantarillado será en todo caso separativo, en el que las aguas residuales negras y las pluviales discurren por redes distintas y se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, la primera para agua residual y la segunda para aguas pluviales.
- No se incorporará los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de aguas negras.
- No obstante lo anterior, y en el caso excepcional de que se tuviera que proyectar alguna red de tipo unitaria por razones técnicas, no se podrá incorporar a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal total de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación. Además, en el Proyecto de Urbanización del Sector, se garantizará que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.
- Se ampliará el colector existente de transporte de las aguas residuales hasta la EDAR para los vertidos de los desarrollos previstos al Norte del término municipal: Ámbitos de Actuación AA-1, AA-2 y AA-4, y Sector urbanizable S-1 del Plan General.

Estas infraestructuras se ajustarán a las que se definan en el Convenio para ejecución de infraestructuras hidráulicas a suscribir entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Estremera.

La red de evacuación de las aguas fecales discurrirá por el eje de las calles a favor de las pendientes de los viarios.

La evacuación de aguas pluviales se realizará por sumideros dispuestos en las calzadas.

Los Proyectos de Urbanización de los espacios públicos y la ordenación interior de las parcelas privadas dispondrán sistemas de drenaje sostenible que permitan la mayor reducción de los caudales de aguas pluviales incorporados a las redes de saneamiento.

Las aguas pluviales recogidas en la red proyectada se verterán a los arroyos próximos, previa la interposición de los mecanismos adecuados de desbaste y filtrado, en los puntos más bajos, o bien se conectará directamente a las redes generales.

Los caudales de avenida en la cuenca hidrográfica que resulte afectada se estudiarán en detalle.

El cálculo de la red de alcantarillado, en los correspondientes Proyectos de Urbanización, tendrán en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,50 - 3,00m/seg;
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50m;
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60cm de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores;
- Sección mínima de alcantarillado de 30cm de diámetro.

Las velocidades máximas y mínimas recomendadas tienen como finalidad evitar deposiciones de material y estancamientos.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado, centrifugado o armado. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MF) y se acreditará el cumplimiento de sus correspondientes normativas de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima tolerable es de 30cm.

Este diámetro puede reducirse en las acometidas a edificios a 150mm y a 100mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir son del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100mm.

La tubería debe estar enterrada un mínimo de 1,20m por debajo de la calzada, en zonas donde puede estar sometida a tráfico pesado.

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISA "Instalaciones de Salubridad - Alcantarillado" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 6 de marzo de 1.973).

Asimismo el RD 1/2001, de 20 de julio, Texto refundido de la Ley de Aguas, modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por RD 849/86, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero.

Los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/1993 de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales.

Artículo 6.6.6. *Tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo, necesarias para las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración*

- El Ayuntamiento colaborará con el Canal de Isabel II en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los Proyectos de las infraestructuras y, en su caso, la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de los nuevos Sectores en suelo urbanizable sectorizado y urbano.
- Cumplimiento del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.
- Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid, y en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.
- Los Proyectos de Urbanización de los Sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los Proyectos de las redes de distribución y al cumplimiento de los condicionantes que la Comunidad de Madrid determine en cumplimiento del Decreto 170/98.
- Las licencias de edificación se condicionarán al inicio de las obras de las infraestructuras generales necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector.
- El inicio de las obras de abastecimiento de agua potable y de saneamiento de cada Sector estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II y a la suscripción del correspondiente Convenio de Conformidad Técnica con esa entidad.
- No obstante, conforme al artículo 23.1 de la LSCM en los casos de actuaciones en suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá autorizar la simultaneidad de la edificación de terrenos que todavía no tengan la condición de solar, con la ejecución de las obras de urbanización. La garantía a prestar por quien solicite la aplicación de dicho régimen será fijada de forma que alcance a cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 6.6.7. *Afecciones a las instalaciones del Canal de Isabel II*

Las redes de agua y depuración quedarán sujetas a las protecciones que se establecen en estas Normas Generales de Urbanización y a las Normas específicas sectoriales. En este sentido para las conducciones básicas de abastecimiento de agua, de conformidad con las prescripciones dadas por el Canal de Isabel II se considerarán:

- B.I.A., Bandas de Infraestructura de Agua: son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección. Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc. Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:
 - a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso ser requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
 - b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c) Se prohíbe la instalación de colectores.
 - d) Cualquier actuación de plantación o jardinería, instalaciones de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
- Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
- F.P., Franjas de Protección: Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

En el caso de que alguna de las Infraestructuras del Canal de Isabel II cuyos trazados discurren por el término municipal de Estremera y en especial la aducción al Centro Penitenciario Madrid VII, se viera afectada por las obras de urbanización de los nuevos ámbitos urbanísticos deberá retranquearse a zonas de dominio público con cargo al promotor de la actuación. Para ello el promotor deberá ponerse en contacto con el Departamento de Redes Este del Canal de Isabel II para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas, y previo a la aprobación definitiva de su Instrumento de planeamiento de desarrollo, con la Subdirección de Patrimonio en cuanto a la posible afección a terrenos del Canal de Isabel II.

Artículo 6.6.8. *Condiciones particulares para la conexión a las redes generales de abastecimiento y saneamiento de los nuevos desarrollos incluidos en el Plan General*

Para la conexión a las redes generales de abastecimiento y saneamiento de los Sectores de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado se deberá cumplir con carácter general lo siguiente:

- Contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes.
- La ejecución y cofinanciación de las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración se definirán en una Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución de infraestructuras hidráulicas.
- La aprobación de los desarrollos urbanísticos tendrá que estar condicionada a la firma previa de la Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución de infraestructuras hidráulicas a suscribir entre el Ayuntamiento de Estremera y el Canal de Isabel II.
- El Ayuntamiento condicionará las licencias de edificación al inicio de las obras de las infraestructuras generales y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar y las licencias de primera ocupación o de actividad a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de dichas infraestructuras.
- El Canal de Isabel II condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución del Proyecto de Urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus Promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios y a emitir por el Canal de Isabel II.
- El Canal de Isabel II condicionará la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que se incluyan en la Adenda, que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a desarrollar.

Artículo 6.6.9. Red de telecomunicaciones

Las canalizaciones para la red de telecomunicaciones, entroncarán con la red general.

Se dispondrán bajo las aceras de la red peatonal, a 50cm de profundidad máxima. La canalización será con tubos de PVC en número y disposición que se fije en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las normas dictadas por las Compañías suministradoras del servicio. En los cruces de calles la canalización irá a 80cm de profundidad y se reforzará con una capa de hormigón de 10cm de espesor.

Las Compañías informarán sobre su conectividad, acometiendo a la red de telecomunicaciones general y, a partir de ésta, salen las canalizaciones para los Sectores, a base de los conductos de PVC de 110mm de diámetro que sean necesarios.

La separación entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductos de otros servicios deben ser como mínimo las siguientes:

1. Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, 25cm con línea de alta tensión y 20cm con líneas de baja tensión.
2. Con tuberías de otros servicios, tales como de agua, gas, etc., 30cm de tierra como mínimo.
3. Cuando la canalización cruza con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se deja el suficiente espacio entre los conductos y los tubos para que de modo fácil se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia es de 30cm entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
4. La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentra pendiente hacia una de las arquetas.
5. Las curvas en las canalizaciones son sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

En las canalizaciones se pueden realizar curvas directamente con los tubos siempre que su radio sea superior a 25m. En el caso de emplear codos, estos deben tener un radio mínimo de 5m.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta y media tensión, alejándose la mayor distancia posible cuando se construya la canalización.

La longitud máxima de canalización subterránea será de 150m, entre arquetas; la distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno, 45cm, construyéndose un mínimo de 2 conductos por cada sección. Cuando la canalización discurre bajo la calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma será de 60cm.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrá un diámetro mínimo exterior de 11cm y la separación entre los conductos será de 3cm exteriormente.

Los conductos van recubiertos con hormigón en masa de 150kg/m³, formando un prisma continuo.

Las arquetas donde se alojan los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos han de ser construidas de acuerdo con los detalles de la Compañía suministradora. Por estas arquetas sólo pasan cables del servicio telefónico. Las cámaras de registro se construyen con sus paredes principales de hormigón armado; serán de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos, de hormigón en masa o armado, según los casos, y los techos serán siempre de hormigón armado a base de placas de hormigón pretensado o con construcción "in situ".

Los armarios serán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será de resistencia característica H-25.

Las arquetas se construyen de hormigón armado con barras corrugadas de diámetro 6 mm y de hormigón H-25 de resistencia característica. Los techos estarán constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes mediante tacos y tornillos.

Las canalizaciones laterales proyectadas desde cámaras o arquetas a edificios terminarán en puntos tales que la conexión con los armarios para distribución de la red interior sea de la menor longitud posible, es decir, la entrada en los edificios debe realizarse en un punto próximo al previsto para la instalación del armario citado.

Si la fase de construcción de los edificios no permite terminar las canalizaciones laterales citadas en el interior de los mismos, se acabarán los conductos en unas arquetas de señalización de ladrillo, desde donde se prolongarán en su día hasta los armarios de distribución de la red interior.

Artículo 6.6.10. Dimensionado de firmes (suelo urbano y urbanizable)

Se establecen para cada tipo de calle las secciones mínimas de firme¹ a que habrá de ajustarse su ejecución, y que se recogen en el cuadro siguiente.

TABLA SECCIONES MÍNIMAS DE FIRMES

	Flexibles (cm)	Mirtos (cm)	Rigidos (cm)	Por Elementos (cm)	Observaciones
CALLES DE TRÁFICO DENSO (*) E INDUSTRIALES PRINCIPALES		5 D-12/S-20 7 G-20 20 HM-200 15 Z.N.	27 H-300 15 G.C. 15 Z.N.		* Tráfico > 50 Vehículos de seis ruedas al día
CALLES DE TRÁFICO DENSO (*) E INDUSTRIALES SECUNDARIAS	4 D-12/S-20 8 G-20 20 Z.A. 25 Z.N.	5 D-12/S-20 7 G-20 20 H-200 15 Z.N.	25 H-300 15 Z.N.		* Tráfico > 50 Vehículos de seis ruedas al día
CALLES MAYORES Y LOCALES	5 D-12/S-20 20 Z.A. 25 Z.N.	6 D-12/S-20 20 H-200 15 Z.N.	16 H-300 15 Z.N.	6 A.P./B.H. 3 A.M. 8 H-175 15 Z.N.	
CALLES / SENDAS PEATONALES, ACERAS	4 D-12/S-20 10 Z.A.		10 H-300	6 A.P./B.H. 3 A.M.Z.A. 15	En aceras: 2 cm. L.M. 3 cm. M.O. 15 cm. H-125

D-12 Mezcla bituminosa en caliente
S-20 Mezcla bituminosa en caliente
G-20 Mezcla bituminosa en caliente
Z.A. Zahorra artificial
Z.N. Zahorra natural

H-275 Hormigón $R_{ck} = 300 \text{ kg/cm}^2$.
H-200 Hormigón $R_{ck} = 200 \text{ kg/cm}^2$.
G.C. Grava-Cemento.
B.H. Bloque de hormigón.
A.M. Arena de miga

L.H. Loseta hidráulica
M.C. Mortero cemento 1:8.
H-125 Hormigón $R_{ck} = 125 \text{ kg/cm}^2$.

¹ Los firmes de la tabla están estimados en base a la Instrucción de Carreteras (611C y 621C) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado. Se ha tenido en cuenta la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización, del Ayuntamiento de Madrid.

TÍTULO 7

Normas generales de protección

Capítulo 7.1

Alcance y contenido

Artículo 7.1.1. Regulación

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Artículo 7.1.2. Tipos de protección

Si bien toda la normativa urbanística establecida por el Plan General se dirige a estos fines de protección, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
- Protección del patrimonio.

Artículo 7.1.3. Responsabilidades

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden.

Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amanecen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos que caracterizan el término municipal.

Capítulo 7.2

*Protección del medio ambiente***Artículo 7.2.1.** *Protección medioambiental*

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos.
- Vertidos de aguas residuales.
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Clima artificial.
- Desarrollo de actividades diversas.
- Ahorro de agua potable y ahorro energético.
- Condicionantes para suelos industriales.

Artículo 7.2.2. *Vertidos sólidos*

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido se clasifican en:

- a) Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- b) Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción.
- c) Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y, en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, planes sectoriales, Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y Ley 5/2003, de 2 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, características medioambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

Se cumplirá lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, así como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 7.2.3. *Vertidos de aguas residuales*

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido.

En cualquier caso, los vertidos de aguas residuales en todo el término municipal de Estremera deberán adaptarse a lo dispuesto en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, y Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, y a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones reguladas por su normativa vigente.

Toda la red de saneamiento de los nuevos desarrollos será separativa de aguas residuales y pluviales en cumplimiento de la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único del Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.

Las parcelas deberán disponer de doble acometida de saneamiento, una para aguas residuales y otras para aguas pluviales, evitando que estas últimas se incorporen a la red de aguas negras.

Artículo 7.2.4. *Vertidos de aguas pluviales*

Cualquier vertido de aguas pluviales a los cauces públicos deberá cumplir las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1669/1998, de 24 de junio) y ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto se cumplirá:

- El alcantarillado para pluviales deberá tener, como mínimo, capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y duración igual al tiempo de concentración asociado a la red.
- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora) limitarán la salida de sólidos debiendo ser autorizado por el Organismo de Cuenca el dispositivo previsto para tal fin.
- Todos los vertidos a cauces tendrán como mínimo un pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables, completado, en los casos que sea posible, con un tratamiento superior (filtro verde, tratamiento biológico, etc.).

Artículo 7.2.5. *Vertidos gaseosos*

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1.976.

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas de industrias, instalaciones colectivas de calefacción, cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Artículo 7.2.6. *Contaminación acústica y vibratoria*

1. Calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Asimismo a lo establecido en el CTE-DB-HR Protección frente al ruido, las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo y la Ley del Ruido 37/2003.

2. Áreas de sensibilidad acústica

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 78/1999, las áreas de sensibilidad acústica se clasifican de acuerdo con la siguiente tipología:

“a) Ambiente exterior:

Tipo I: Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso sanitario.
- Uso docente o educativo.
- Uso cultural.
- Espacios protegidos.

Tipo II: Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso residencial.
- Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.

Tipo III: Área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso de hospedaje.
- Uso de oficinas o servicios.
- Uso comercial.
- Uso deportivo.
- Uso recreativo.

Tipo IV: Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren menor protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso industrial.
- Servicios públicos.

Tipo V: Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres sonoras en favor de infraestructuras de transporte (por carretera, ferroviario y aéreo) y áreas de espectáculos al aire libre.

b) Ambiente interior:

Tipo VI: Área de trabajo. Zona del interior de los centros de trabajo, sin perjuicio de la normativa específica en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

Tipo VII: Área de vivienda. Zona del interior de las viviendas y usos equivalentes, en la que se diferenciará entre la subzona residencial habitable, que incluye dormitorios, salones, despachos y sus equivalentes funcionales, la subzona residencial servicios, que incluye cocinas, baños, pasillos, aseos y sus equivalentes funcionales, y la subzona hospedaje”.

Las áreas de sensibilidad acústica en los suelos urbano y urbanizable sectorizado se definen en el plano 24-AC.1 “Delimitación de las áreas de sensibilidad acústica”.

La delimitación de áreas en el ambiente exterior no excluye la presencia de usos distintos de los indicados en cada caso como mayoritarios.

No se podrán delimitar áreas colindantes que difieran en más de un grado de sensibilidad sin interponer zonas de transición que permitan una adecuada gradación acústica.

3. Valores límite en relación con el ruido

Los valores límite de emisión de ruido en ambiente exterior, inmisión en ambiente interior, emisión de los vehículos a motor, maquinaria e instalaciones de climatización o ventilación forzada son los establecidos en los artículos 12, 13 y 14 del Decreto 78/1999.

4. Valores límite de transmisión de vibraciones al ambiente interior

De acuerdo con el artículo 15 del Decreto 78/1999, ninguna fuente vibrante podrá transmitir unos niveles al ambiente interior cuyo índice de percepción vibratoria K supere los valores establecidos en la siguiente tabla, evaluados según lo descrito en los Anexos Sexto y Séptimo del Decreto.

ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA	USO DEL RECINTO	VALORES LÍMITE EXPRESADOS EN UNIDADES K	
		PERÍODO DIURNO	PERÍODO NOCTURNO
Tipo VI (Área de trabajo)	Sanitario	1	1
Tipo VI (Área de trabajo)	Docente	2	2
Tipo VI (Área de trabajo)	Cultural	2	2
Tipo VI (Área de trabajo)	Oficinas	4	4
Tipo VI (Área de trabajo)	Comercios	8	8
Tipo VII (Área de vivienda)	Residencial habitable	2	1,4
Tipo VII (Área de vivienda)	Residencial servicios	4	2
Tipo VII (Área de vivienda)	Hospedaje	4	2

5. Períodos de referencia para la evaluación sonora

Se entiende por período diurno el comprendido entre las 8 y las 22 horas, excepto en áreas sanitarias que será entre las 8 y las 21 horas. El resto de las horas del total de 24 integran el período de nocturno.

Por razones de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, religiosa, o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar con carácter temporal en el área afectada los niveles antes señalados.

6. Actividades receptoras de ruido y vibraciones

El Ayuntamiento podrá exigir para la apertura de una actividad la presentación de un informe técnico que acredite el cumplimiento de la normativa municipal en lo referente a los niveles de inmisión de ruido y vibraciones.

7. Tráfico rodado

Con el fin de garantizar que los niveles de ruido futuros no superen los valores previstos en el Decreto 78/1999 para cada área de sensibilidad acústica definida, se exigirá la adopción de medidas que garanticen el cumplimiento de los límites de velocidad que se establecen en las calles:

- 40km/h en las calles de la red de niveles general y supramunicipal que discurren entre los usos urbanos.
- 30km/h en las glorietas intercaladas en las anteriores calles y en el resto de la red viaria de nivel local incluida en el suelo urbano y en el urbanizable.

8. Medidas preventivas

Con el fin de reducir los efectos negativos y las molestias ocasionadas por el ruido y las vibraciones, se establecen las siguientes medidas preventivas:

- Las actividades de nueva implantación deben presentar en el Ayuntamiento informes técnicos previos que garanticen el cumplimiento de las normas municipales en lo referente a emisión e inmisión de ruido y vibraciones.
- Ninguna actividad (queda excluido el ruido de tráfico) podrá emitir valores de ruido que incrementen por encima de los límites aplicables, los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior de cualquiera de las zonas del suelo urbano y urbanizable.
- Evitar la ubicación de actividades que exijan bajos niveles de ruido en zonas que sean susceptibles de generar niveles de ruido elevados.
- Establecer separaciones entre las zonas productoras de ruido y aquellas en las que el ruido pueda ocasionar molestias para los vecinos o trabajadores.
- Establecer medidas que permitan garantizar el cumplimiento de las limitaciones de velocidad definidas para cada tipo de vía.

9. Medidas adicionales: Condiciones de los edificios

En aquellos edificios cuyas fachadas se sitúen próximas a fuentes de ruido de importancia, se exige garantizar niveles de inmisión de ruido que cumplan con los establecidos por el Decreto 78/1999, mediante un incremento del aislamiento en las fachadas. En estos casos especiales, previo a la construcción del edificio, se exige la presentación junto con el Proyecto del edificio de un informe técnico que incluya los siguientes puntos:

- Medición de los niveles de ruido en la fachada.
- Aislamiento necesario en las fachadas.
- Composición de las fachadas que garantice el aislamiento necesario.
- Predicción de los niveles de ruido de inmisión.
- Medición de los niveles de ruido de inmisión, una vez construido el edificio.

10. Zonas dedicadas al uso educativo

Se establecen las siguientes medidas adicionales:

- Los acristalamientos de las fachadas de los edificios destinados al uso docente serán dobles, lo que permitirá garantizar una mejora del aislamiento global de la fachada.
- En las calles que bordean las zonas destinadas al uso docente se limita la velocidad a 20km/h, debiéndose adoptar las correspondientes medidas que garanticen el cumplimiento de los límites de velocidad.

11. Medidas de templado de tráfico

Se establecen las siguientes medidas de templado de tráfico en las nuevas calles que se proyecten en el suelo urbano y urbanizable, para calmar el tráfico, reducir la intensidad y velocidad de los vehículos, y hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollen:

- actuaciones sobre el trazado: cambios de alineación;
- modificaciones puntuales de la sección transversal: estrechamientos e isletas;
- variación en el perfil longitudinal: resaltos en el carril de coches, elevando la calzada hasta la altura de la acera;
- cambios de pavimentación;
- franjas transversales de alerta;
- puertas.

Las medidas descritas se sucederán cada 75m.

En las intersecciones de las calles principales con las calles de menor sección, o en tramos rectos, se subraya el punto de entrada a un recinto mediante "puertas". Estas puertas consisten en la elevación y distinción del pavimento de la calzada, dando continuidad a la banda peatonal. El tipo de la puerta depende de la clasificación de la vía de intersección.

Las puertas, por su localización, pueden distinguirse:

- Puertas localizadas sobre un tramo recto de una vía convencional (sin limitación específica de velocidad), en la que marcan un cambio de régimen de circulación y una reducción de la velocidad, manteniendo la dirección de la calle.

- Puertas situadas en el acceso desde una calle convencional a una calle lateral, de velocidad reducida.
- Puertas situadas en intersecciones, que pueden combinar algunas de las características de las dos anteriores.

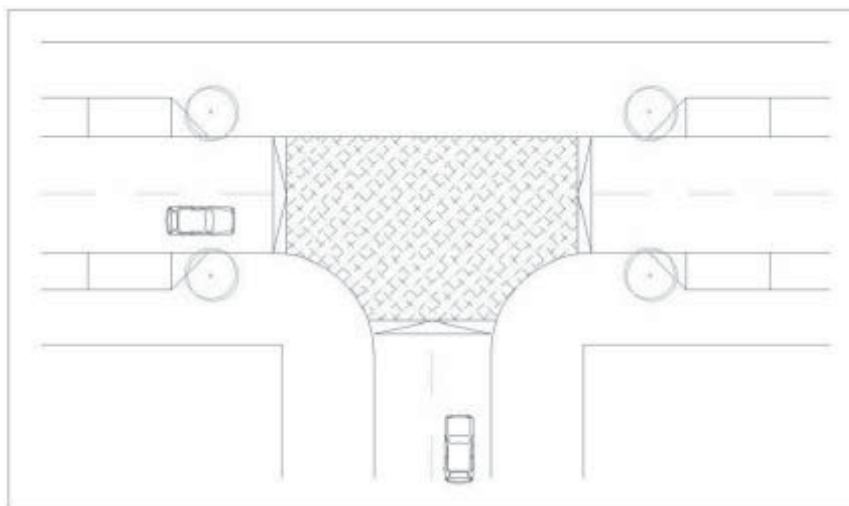
Para provocar el efecto de una puerta, es decir el cambio a otro régimen de circulación, se utiliza una combinación de las medidas de templado ya descritas.

Con carácter general, resulta recomendable:

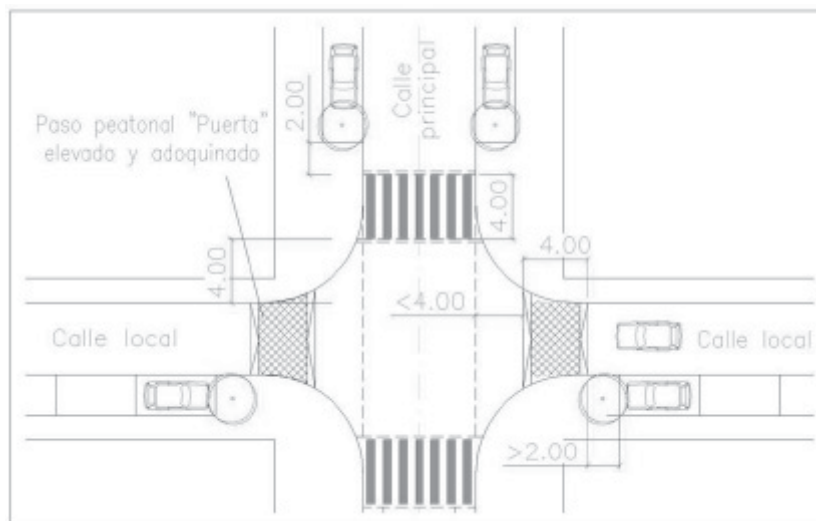
- Asegurar una buena visibilidad de la puerta desde la vía de la red principal de acceso a la misma.
- Señalar claramente en la puerta el límite de velocidad del recinto al que se accede.
- En puertas situadas en una intersección, establecer claramente la prioridad de paso de los diferentes ramales, normalmente modificando la regla general de prioridad a la derecha, para que la vía de entrada al recinto pierda la prioridad, o retranqueando la puerta respecto a la intersección, en caso de mantenimiento del régimen general.
- Distanciar de la vía principal de acceso el reductor de velocidad, normalmente asociado a la puerta, un mínimo de 5m. El retranqueo debe alcanzar, sin embargo, los 20m, cuando el reductor pueda causar retenciones en la circulación de entrada al recinto, con objeto de disponer de una longitud de espera suficiente para que la cola de entrada no perturbe la circulación en la vía de acceso.

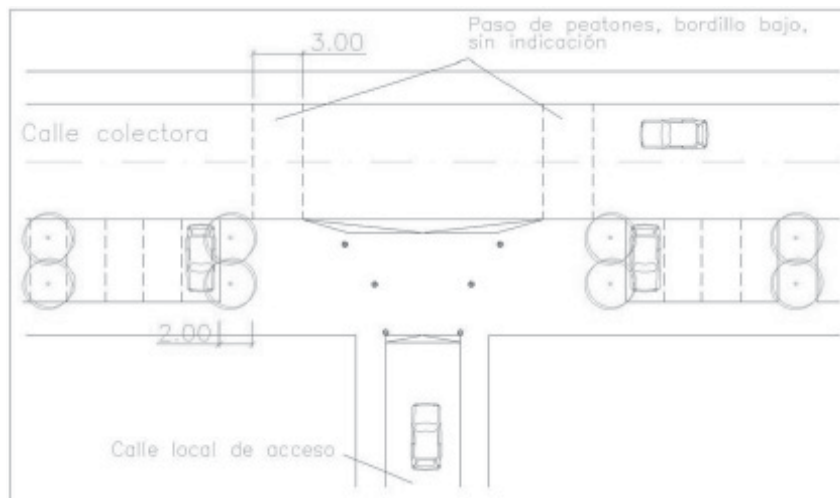
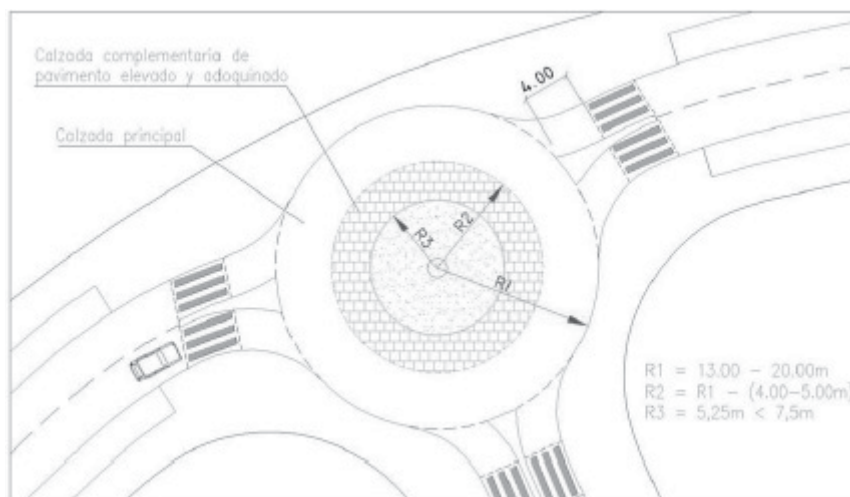
En los cruces de las calles principales se eleva el conjunto de la intersección para situar en un mismo plano el tráfico motorizado y peatonal. El firme de la intersección elevada es un pavimento adoquinado. La pendiente de la rampa es de un 10%.

Elevación de la intersección



Puerta de entrada a vía o calle urbana desde vía o calle principal



Puerta de entrada a vía o calle urbana de acceso desde vía o calle distribuidora colectora

Esquema de mini-glorietas con clasificación de la calzada

Artículo 7.2.7. Protección contra incendios

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por el CTE-DB-SI Seguridad en caso de Incendio, y por las normas de prevención de incendios que sean de aplicación a cada tipo de actividad.

Se dará cumplimiento al Decreto 341/1999, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que éste establece para toda la obra de edificación. En las zonas colindantes con áreas forestadas se cumplirán las condiciones que establece el art. 12 del citado Decreto.

Artículo 7.2.8. Clima artificial

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, buscando la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

Las instalaciones de acondicionamiento de aire cumplirán la normativa de diseño y funcionamiento que les sea de aplicación, evitando, siempre que sea posible, la salida de aire enrarecido a la vía pública, y cumpliendo, en último extremo, las especificaciones que al respecto estipulen las disposiciones vigentes relativas a la regulación del medio ambiente.

Se prohíbe la instalación de equipos de climatización en las fachadas principales de la edificación, pudiendo exclusivamente instalarse dichos equipos retranqueados de las fachadas principales en compartimentos ubicados en el interior del local o establecimiento mediante el montaje de elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de fachada, tales como celosías, rejillas, etc, pudiendo instalarse dichos equipos vistos, exclusivamente en el caso de fachadas interiores de patios de luces y contando siempre con permiso de la comunidad de propietarios.

Las descargas de aire por fachadas principales mediante el montaje de rejillas así como la instalación de compresores vistos en patios interiores, distará como mínimo 2,50m de cualquier ventana situada en su plano vertical y 3,00m en el plano horizontal. Asimismo, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento, será de 2,00m, y la altura respecto de las aceras de las vías públicas será como mínimo de 2,50m, advirtiendo que, para volúmenes de aire con una velocidad superior a 1m3/s, la evacuación tendrá que efectuarse a través de chimenea cuya altura supere 1m por encima de la cubierta de la edificación propia y colindantes en un radio de 10m o repartiendo el caudal de descarga en varias rejillas que equidistarán al menos 1m entre ellas.

Se deberán cumplir los niveles máximos de emisión e inmisión acústica fijados como límites en el Decreto 78/1999, sobre régimen de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, justificándose su cumplimiento mediante la aportación de la ficha técnica suministrada por el fabricante de los equipos.

Junto a la solicitud de instalación, deberá acompañarse igualmente un plano o croquis de sección o alzado del local, acotando en los mismos las distancias existentes entre huecos de ventilación natural, rejillas de descarga de aire viciado y aire acondicionado, etc, respecto a huecos, balcones y ventanas de viviendas colindantes, y un certificado de instalación de equipos de climatización sellado por el órgano competente de la Comunidad de Madrid. Igualmente deberá aportarse Proyecto técnico y legalización del mismo cuando resultara exigible conforme a lo dispuesto en el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios o, en su defecto, solicitud de registro de instalación en el modelo 3.1.54 facilitado por la Dirección General de Industria, Energía y Minas, selladas por entidad colaboradora de la Administración "EICI".

Artículo 7.2.9. Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda.

Artículo 7.2.10. Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable y al ahorro energético

A) Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable

— Zonas verdes:

En todas las zonas verdes se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo.
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

— Edificios de viviendas colectivas e individuales:

Se asegurará que los nuevos edificios cuenten con:

Contadores individuales de agua para viviendas y locales.

Mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua entre los que se encontrarán:

- Economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual de forma que para una presión de 2,5kg/cm² el caudal máximo sea de 8litros/min.
- Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros (caudal máximo de 6l) y mecanismos que permitan la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
- Economizadores de chorro o similares y mecanismos reductores de caudal para las duchas de forma que para una presión de 2,5kg/cm² el caudal máximo sea de 10litros/min.

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.

B) Medidas tendentes al ahorro energético

Deberá tenerse en cuenta el Plan de Fomento de Energías Renovables, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 30 de diciembre de 1999, que establece como una de las medidas del área de energía solar térmica, el promover que los Ayuntamientos fomenten la utilización de la energía solar para usos térmicos en las nuevas edificaciones y que durante la vigencia futura de este Plan General el Ayuntamiento instrumentará una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la "Propuesta de Ordenanzas Municipales de captación de energía solar para usos térmicos", realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

Se cumplirá, además, lo establecido en el CTE-DB-HF Ahorro de Energía.

Artículo 7.2.11. Condicionantes para suelos industriales

En aquellos suelos de origen industrial o con almacenamiento de escombros y vertidos, se establece como condicionante previo a la licencia de edificación, la realización de un estudio de ca-

racterización de suelos debido al cambio de uso, que recoja específicamente el diagnóstico de la calidad del agua subterránea en dicho emplazamiento.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.2.12. *Condiciones derivadas de los Informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo*

El planeamiento general previsto se desarrollará sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el área en la que se actúe.

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público y una zona de policía de cien (100) metros de anchura. En el río Tajo y los arroyos del Sepulcro y Hontanillas se grafían las zonas de policía y servidumbre en la documentación gráfica del Plan General.

Como criterio general se deben mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regulación del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

Toda actuación que se realice en la zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto al estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y a ambos lados, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el Estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

El Estudio correspondiente al río Tajo y los arroyos del Sepulcro y Hontanillas forma parte de la documentación del Plan General.

Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

Se estudiarán las posibles afecciones provocadas por las redes de aguas pluviales en el dominio público hidráulico de los diferentes cauces y se justificará que el conjunto de la red de colectores a la que se incorpora la red de aguas residuales proyectada en los desarrollos urbanísticos propuestos no provocan vertidos incontrolados a cauces.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales para las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias

producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.

Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la misma, según establece el artículo 260.2 de dicho Reglamento.

La Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Asimismo, el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de fecha 10 de julio de 2006 de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, en la que se declaran las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográficas Intercomunitarias (BOE nº 179 de 28 de julio de 2006). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (BOE de 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

Cualquier uso o afección a la infraestructura del Canal de Estremera tiene que ser objeto de autorización administrativa previa a la ejecución.

Artículo 7.2.13. *Condicionantes de la posible afección de las aguas subterráneas*

Los pozos inventariados por la Comunidad de Madrid y por el IGME se estará a lo dispuesto por la Confederación Hidrográfica del Tajo. En cualquier caso, el Ayuntamiento tiene una especial responsabilidad sobre la calidad del recurso, en el caso de pozos para abastecimiento humano, de acuerdo con las prescripciones establecidas en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

En el caso de que existan pozos en el término municipal para los que no se prevea un uso futuro, se deberá plantear su correcto sellado con el fin de evitar la posible contaminación de los acuíferos subyacentes.

Se analizará la posible afección a los recursos hídricos subterráneos por la eliminación de las zonas de recarga natural. Se establecerán unos porcentajes mínimos de zonas sin impermeabilizar o dotadas de superficies drenantes.

Artículo 7.2.14 *Medidas ambientales, correctoras y complementarias para prevenir la afección de los futuros desarrollos a la avifauna*

Las determinaciones establecidas en el Plan general son compatibles con el mantenimiento de las condiciones ambientales que permiten la adecuada protección a la avifauna. Su gestión se recoge en el apartado 8. Viabilidad del Plan General en relación con la organización y la programación de la gestión de su ejecución. (art. 41.3.f) de la LSCM, y se ha tenido en cuenta en el cálculo de la carga general unitaria de reparto del área de reparto. Art.5.8 de la Memoria Descriptiva y justificativa y se articula en las Normas particulares para el suelo urbanizable.

Se establecen las siguientes medidas correctoras y complementarias que deban observarse en el término municipal:

1. No desarrollar el suelo urbanizable no sectorizado, situado en la zona Sureste del municipio, mientras estudios futuros no acrediten que no suponen perjuicio para la avifauna.
2. Establecimiento de pantallas vegetales, caballones o motas, reforestados con matorral, que alcancen altura suficiente para constituirse en pantalla visual, en la colindancia del suelo urbaniza-

ble sectorizado con el suelo urbanizable no sectorizado, situadas en la zona Sureste del municipio, correspondiente a los Sectores S-2, S-3 y S-4.

3. Vallado eficaz de la infraestructura que evite el trasiego de personas y maquinarias entre los distintos suelos (urbanizables y no urbanizables) en colindancia a los Sectores S-2, S-3 y S-4.

4. Programa de Medidas Agroambientales. Las aves de carácter estepario como la avutarda, tienen su origen en las prácticas agrícolas que han transformado los bosques primitivos en extensos campos dedicados a cultivos de secano o pastizales. La conservación de las aves esteparias dependen en gran medida del mantenimiento de las áreas de cultivos cerealistas, por lo que como medida compensatoria en el término municipal de Estremera se llevará a cabo durante 12 años un programa medioambiental destinado a potenciar las poblaciones de la especie avutarda, en una superficie al menos igual a la ocupada por los nuevos desarrollos. Los terrenos serán gestionados de acuerdo a un plan de cultivos aprobado por la Dirección General de Medio Ambiente en el que se especifique las especies de cultivo a utilizar, la rotación de cultivos, la época de siembra y cosecha, etc. Se realizará un informe anual de seguimiento y control del programa de vigilancia ambiental en el que se recojan las medidas adoptadas, la forma en la que se ha aplicado el plan de cultivos y un estudio de la evolución de la especie mediante la realización de al menos dos censos, uno en época de cría y uno fuera de ese periodo, por un técnico especialista; cada cinco años deberá realizarse un nuevo plan de cultivos.

5. Proporcionar agua a la fauna durante todo el año, con especial énfasis en la época estival en que se disponen de pocos bebederos naturales. Por lo que se crearán al menos un bebedero cada dos hectáreas en una superficie al menos igual a la ocupada por los nuevos desarrollos.

6. Proporcionar refugio tranquilo para las aves, especialmente en época de cría, mediante el mantenimiento, adecuado a la especie, de la cobertura vegetal.

7. Adecuación de los tendidos eléctricos existentes y futuros a la nueva normativa de protección de aves, (recomendando soterrar los mismos); señalizando con visualizadores ante el posible paso entre las líneas de las aves.

8. Adquisición de derechos de caza y restricción de la media veda, en una superficie igual a la de los desarrollos urbanísticos.

El Estudio de Incidencia Ambiental de este Plan General de Estremera incluye el "Estudio de la Avutarda común (Otis tarda) en el "LEK Fuentidueña" del núcleo de población Estremera – Fuentidueña de Tajo" sobre el que se basan los siguientes criterios propuestos:

Se instalarán en una densidad de, al menos, un bebedero cada 2 hectáreas, en una superficie al menos igual a la ocupada por los nuevos desarrollos. Por tanto, como la superficie ocupada por los nuevos desarrollos es de 300 ha el número de bebederos a instalar será de 150.

De cara a la instalación de los bebederos, se excluirán las áreas que actualmente ya disponen de fuentes de agua, por lo que la instalación de bebederos en ellas nada aporta para potenciar la fauna, como:

- Áreas a menos de 100 m de cursos de agua
- Áreas de regadío.

Se excluirá una banda de 100 m de ancho entorno a las áreas con actividad humana, tales como los desarrollos previstos.

La aplicación práctica de los anteriores criterios se lleva a cabo de la siguiente forma:

- Se ha realizado una malla regular, con una resolución de 2 ha, que se ha superpuesto sobre el término municipal de Estremera.
- Se han eliminado aquellas cuadrículas que intersectan en mayor o menor medida con un área de influencia de 100 metros a partir de los siguientes elementos:
 - Terrenos propuestos como suelos urbanizables según clasificación del nuevo Plan General.
 - Principales cauces de ríos y arroyos, incluyendo el Canal de Estremera.
 - Centro penitenciario de Estremera.
 - Límites municipales, de manera que las cuadrículas resultantes se encuentren totalmente incluidas dentro del municipio de Estremera.
 - Terrenos agrícolas en regadío (incluyendo aquellos en los que se utiliza el sistema denominado "pivot").
 - Zonas urbanizadas, casas aisladas, etc.
 - Autovías, carreteras, líneas de ferrocarril y líneas de transporte eléctricas de Alta Tensión.

El resultado de este proceso proporciona 674 cuadrículas de 2 ha dentro del municipio de Estremera que cumplen las condiciones adecuadas para ubicar un bebedero para fauna silvestre (Plano 1).

Por ello, de esas 674 cuadrículas se seleccionará un número de cuadrículas igual al número de bebederos, es decir 150.

Para la selección de las 150 cuadrículas mejores, se ha considerado el criterio de mayor distancia a infraestructuras y zonas urbanizadas. Por otro lado se ha dado preferencia a los hábitats adecuados para la avutarda común, por tratarse de una especie emblemática presente en la zona. Se ha otorgado un peso específico también las cuadrículas en cuyo interior se ha verificada la presencia de esta misma especie (censos del período 2001-2006).

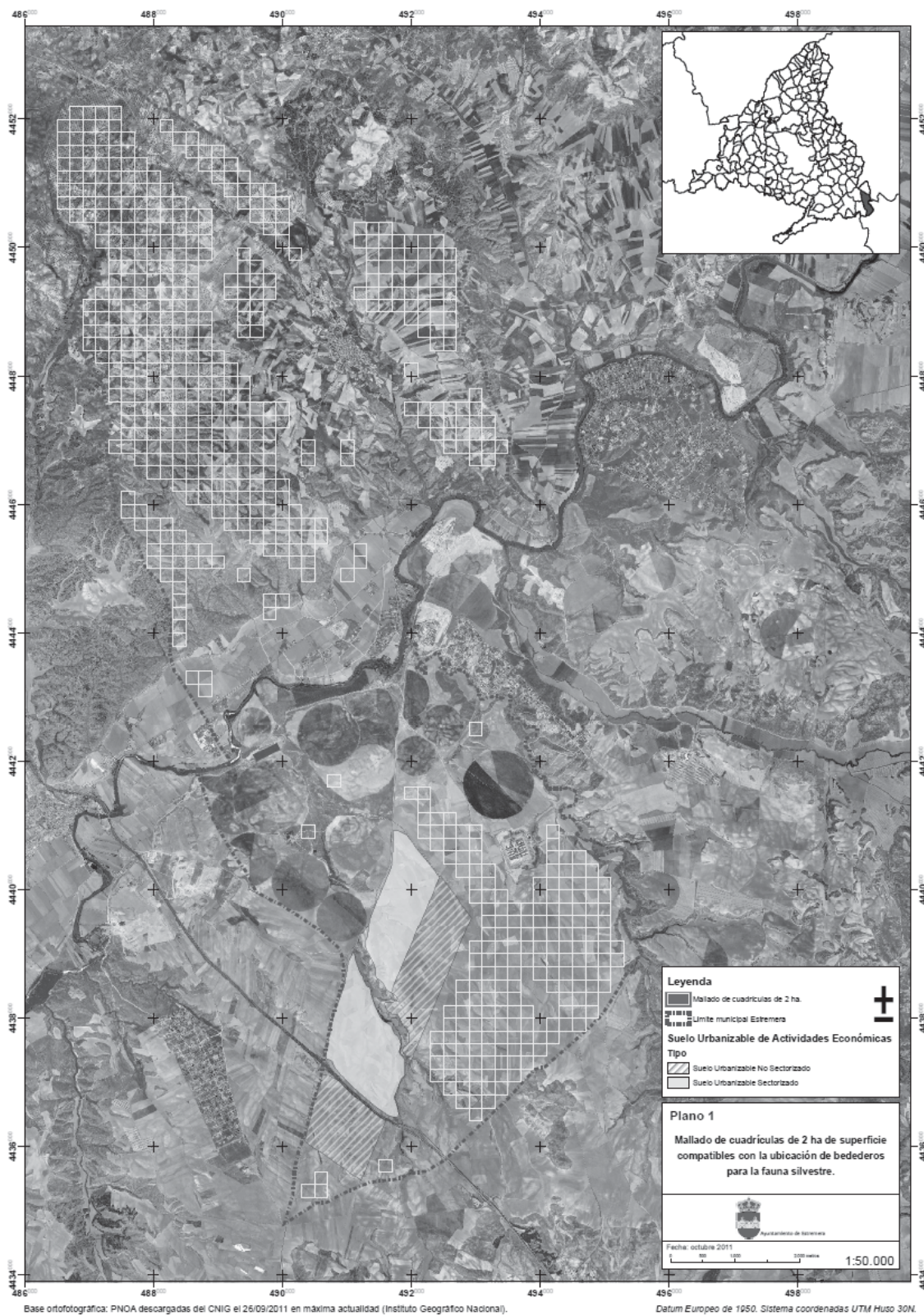
Finalmente, dentro de cada una de las 150 cuadrículas seleccionadas se instalará un único bebedero.

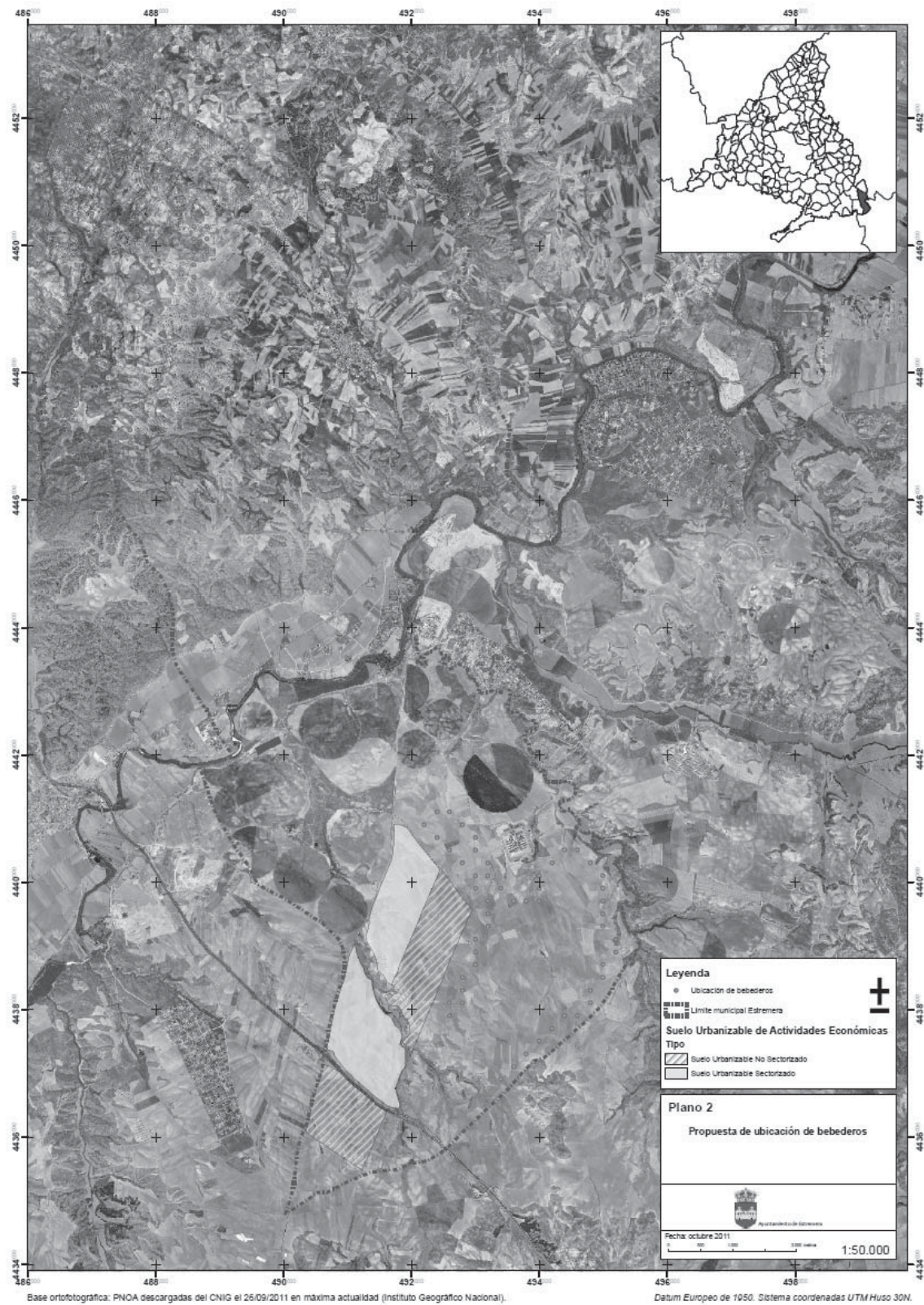


En el momento de la instalación de cada bebedero se ajustará su ubicación exacta a la realidad de terreno, por ejemplo, en función de la topografía y de la litología, evitando afloramientos rocosos, caminos, o cualquier otra circunstancia que dificulte su instalación.

Con el objetivo de que el conjunto de bebederos sea utilizado por un número lo más amplio posible de especies animales, parte de los bebederos se ubicarán en puntos con vegetación circundante, de forma que queden ocultos, y parte en áreas descubiertas, de manera que el bebedero quede al descubierto, ya que los estudios de campo realizados por diversos grupos de trabajo, como el Grupo de Producción y Gestión Cinegética de León, han demostrado una utilización diferente de unos y otros en función de la especie.

Conclusión: en los planos siguientes se muestran tanto las cuadrículas que cumplen los criterios para instalar bebederos (plano 1) como los 150 puntos de ubicación de bebederos (plano 2), según los criterios anteriores.





Capítulo 7.3

*Protección paisajística y de la escena urbana***Artículo 7.3.1.** *Protección del perfil del núcleo*

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al Casco Antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de este.

Asimismo se prohíbe la colocación de cualquier cartel publicitario, anuncio, antenas de telefonía móvil, antenas parabólicas, etc. en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Artículo 7.3.2. *Protección del Paisaje*

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso.
- Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, canales de riego, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuran la bondad del paisaje.
- Protección de infraestructuras en desuso como es el caso de la red ferroviaria que atraviesa el término (tren de los cuarenta días).

Cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse al criterio del Ayuntamiento.

Artículo 7.3.3. *Conservación del trazado y características del viario*

Con carácter general se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes.

Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos con soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original del Casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad se adoptarán medidas tendentes a la reposición de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (adoquinados, emmorrillados, pavimentos de ladrillo), encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

Asimismo los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos Sectores, ajustarán sus límites al relieve, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.

Artículo 7.3.4. *Protección de visualizaciones*

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- Visualizaciones del entorno desde el Casco Urbano.
- Visualizaciones del Casco desde el entorno.
- Visualizaciones interiores del Casco.

Los primeros están vinculados a la protección del paisaje; el tercero se refiere tanto a visualización sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

Han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

Cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse al criterio del Ayuntamiento.

Artículo 7.3.5. *Conservación de los espacios libres*

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.), deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, ateniéndose a lo que a continuación se dicte sobre el cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos, para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

Artículo 7.3.6. Arbolado y vegetación

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total.

Se cuidará especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne en orientación Norte y las de hoja caduca en orientaciones Sur y Oeste para proteger de la radiación en verano y permitir la en invierno. Es aconsejable asimismo, la plantación en torno a las fachadas al Sur, de arbustos caducifolios para paliar la absorción de radiación por los paramentos verticales de la edificación.

Asimismo, para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies. No obstante se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la plantación de otros que con iguales o parecidas características tienen más ventajas en este sentido.

En el caso ineludible de eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para el arbolado ornamental, y se utilizará el mismo criterio de valoración para el resto de los casos, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado; todo ello con efectos para todo el término municipal, ya sea suelo urbano o urbanizable.

Se exige el establecimiento de planes de repoblación para los márgenes de los principales cursos de agua, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas.

Dichos planes se articularán mediante proyectos de reforestación que deberán ser visados y remitidos a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, que emitirá informe vinculante.

Igualmente, se exigirán reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos, a los Sectores afectados.

Se controlará el movimiento de tierras en la fase de urbanización con el fin de evitar la remoción de masas innecesarias.

Se recomienda, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, que las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Se minimizará el empleo de fitosanitarios.

Se debe tener en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares. Consultado dicho catálogo, en Estremera se encuentra el Álamo blanco del Parque (*Populus alba*).

Artículo 7.3.7. Cerramientos de solares

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2m de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, y será obligatorio el vallado de los solares en un plazo máximo de un año, desde que obtuvieran tal condición.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el vallado en el plazo de 2 meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de la concesión de la licencia de derribo.

Artículo 7.3.8. Supresión de barreras físicas

Se suprimirán las barreras físicas para permitir el paso de personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Se tenderá a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles es-

trechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

Deberá cumplirse la Ley de Medidas 8/1993, de 22 de junio, de Protección de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y demás disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 7.3.9. *Mobiliario urbano*

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc., u ornato: estatuas, fuentes, parterres, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

Artículo 7.3.10. *Anuncios*

Se prohíbe expresamente:

- a) la fijación o pintado exterior de publicidad sobre paredes medianeras o linderas de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
- b) La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2. Para el resto de los edificios se permite también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, no en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias.

3. En los edificios en ruinas no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o reestructuración u otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los requisitos establecidos en estas Normas quedará desde la entrada en vigor de las mismas en situación de fuera de ordenación, y no podrá renovar su licencia de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas, en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7. Los carteles no podrán ser luminosos. La iluminación será mediante focos o sistema equivalente y las luminarias deberán estar apantalladas de forma que la luz se dirija directamente al anuncio, evitando producir molestias por deslumbramiento, tanto a la vía pública como a las viviendas colindantes.

Asimismo queda prohibida la instalación de anuncios tipo banderín, excepto los indicativos de Farmacia y Servicios Públicos (Policía, Protección Civil, Centro de Salud, etc.).

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

En suelo urbano y urbanizable sólo se permitirán carteles de 3 x 2m, con Volante de Dirección de obra, con un plazo máximo de un año renovable y colocado en suelo privado. En suelo no urbanizable de protección se exige, para su instalación, la aprobación previa por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 7.3.11. *Señalización de tráfico*

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente. Esta justificación sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral, o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndolo a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Artículo 7.3.12. *Tendidos y elementos de infraestructura y servicios*

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

En cumplimiento del Decreto 131/1997 los ámbitos de ejecución que se encuentren sobrevolados por líneas eléctricas de alta tensión deberán recoger específicamente en su desarrollo y como condición, el enterramiento de las citadas líneas o su inclusión en pasillos eléctricos.

Se cumplirá el decreto 40/1998 por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En relación a la instalación de antenas de telefonía móvil, los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno.

No se autorizará este tipo de instalaciones en espacios protegidos o con un excesivo impacto visual.

Artículo 7.3.13. *Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos*

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier Ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

Artículo 7.3.14. *Servidumbres urbanas*

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios estarán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 7.4

*Protección del patrimonio***Artículo 7.4.1.** *Articulación de la protección*

La protección se articula mediante el Catálogo de Elementos Protegidos que se incluye en el Plan General, y que remite, en su caso, a la legislación sectorial correspondiente.

En el Catálogo se relacionan los bienes a proteger y las áreas de protección por su valor cultural con las circunstancias que en cada caso concurren y se establece el régimen de usos, la estructura y tipos de protección y los tipos de obra admisibles sobre los elementos catalogados.

Se remite la articulación de la protección del patrimonio al propio Catálogo.

Artículo 7.4.2. *Hallazgos de interés*

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

1. Se está obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de veinticuatro (24) horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

2. En el caso que procediera la suspensión de la licencia, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

3. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal o autonómico correspondiente.

4. Será objeto de especial atención, por parte de los Servicios Técnicos Municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

A este respecto se señala como zona especial de alerta el Casco Urbano de Estremera.

Artículo 7.4.3. *Áreas y Normas de Protección Arqueológica y Paleontológica*

Las áreas y Normas de Protección Arqueológica y Paleontológica se definen y articulan en el artículo 1.2.9 "Patrimonio Arqueológico y Paleontológico: directrices para la redacción de los documentos de ordenación urbanística general" del Catálogo de bienes y espacios protegidos que se incluye en el Plan General, y que remite, en su caso, a la legislación sectorial correspondiente.

TÍTULO 8

Normas particulares para el suelo urbano

Capítulo 8.1

Generalidades

Artículo 8.1.1. *Ámbito de aplicación*

Constituye el suelo urbano el territorio municipal así delimitado en los planos de ordenación, en donde además se delimitan las zonas de Ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en este Título.

Artículo 8.1.2. *Zonas de Ordenanza*

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos en el suelo urbano se establecen diferentes zonas de Ordenanza que se diferencian por el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo. Son las siguientes:

- Zona 1. Casco Antiguo.
- Zona 2. Vivienda unifamiliar.
- Zona 3. Edificación singular.
- Zona 4. Remodelación.
- Zona 5. Parques y Jardines.
- Zona 6. Servicios e infraestructuras.
- Zona 7. Red viaria.

Artículo 8.1.3. *Áreas Homogéneas*

1. El Plan General delimita en el suelo urbano siete (7) Áreas Homogéneas que son las piezas de referencia respecto a las cuales se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las Áreas se delimitan atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional, y coinciden en su mayor parte con barrios o unidades tradicionales.

Las Áreas Homogéneas se grafían en los planos AH-1 y AH-2, Áreas Homogéneas en el suelo urbano, a escala 1:2.000.

2. Se establecen en cada Área Homogénea los siguientes usos globales y coeficientes de edificabilidad:

- AH-1, Residencial: 0,82 m²e / m²s
- AH-2, Residencial: 0,38 m²e / m²s
- AH-3, Residencial: 0,33 m²e / m²s
- AH-4, Residencial: 0,50 m²e / m²s
- AH-5, Residencial: 0,10 m²e / m²s
- AH-6, Residencial: 0,08 m²e / m²s
- AH-7, Residencial: 0,08 m²e / m²s

Artículo 8.1.4. *Ámbitos de Actuación*

El Plan General delimita en el suelo urbano no consolidado seis Ámbitos de Actuación; a su vez, cada Ámbito coincide con un Área Homogénea.

Respecto a los Ámbitos de Actuación AA-1 y AA-2 se establece en el Plan General su ordenación pormenorizada, mientras que en los Ámbitos AA-4, AA-5, AA-6 y AA-7 se remite su desarrollo a un posterior Plan Parcial.

Los Ámbitos AA-5, AA-6 y AA-7, deberán desarrollar, además, un Plan Especial de Infraestructuras que resuelva de forma conjunta las necesidades de los tres Ámbitos e independientemente del resto del municipio. Los Ámbitos AA-5, AA-6 y AA-7, se desarrollarán a través de un Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI).

Artículo 8.1.5. *Coefficientes de homogeneización en suelo urbano*

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados en todo el suelo urbano clasificado por el Plan General.

- Vivienda libre unifamiliar (VLU) y vivienda en bloque (VLB): 1,00.
- Vivienda pública de protección de precio limitado (VPPL): 0,61.
- Vivienda pública de precio básico (VPPB) o de alquiler con opción a compra (VPPA-OC): 0,49.
- Actividades terciarias (ATC): 1,00.
- Comercio de proximidad (COM): 1,00.

El uso de comercio de proximidad incluye aquellos usos de carácter terciario (comercial y oficinas) que se localizan entre las viviendas para atender las necesidades más inmediatas y que conviven con total compatibilidad.

Capítulo 8.2

*Condiciones para el desarrollo del suelo urbano***Artículo 8.2.1.** *Actuaciones incluidas en Ámbitos de Actuación*

1. Se corresponden con las incluidas en los Ámbitos de Actuación, grafiados en los planos de ordenación, en el suelo urbano no consolidado, en cada uno de los cuales el Plan General delimita una Unidad de Ejecución.

2. Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.1, con las obligaciones establecidas para cada Ámbito en las Fichas incluidas a continuación, y en las siguientes condiciones.

3. Condiciones para el desarrollo de los Ámbitos de Actuación:

- El Plan General establece la completa ordenación pormenorizada de los Ámbitos AA-1 y AA-2.
- Los Planes Parciales de Reforma Interior que establezcan la ordenación pormenorizada de los Ámbitos AA-4, 5, 6 y 7 calificará las redes públicas de nivel supramunicipal, general y local, que sean necesarias en cumplimiento de la LSCM9/01.
- Los equipamientos y zonas verdes se localizarán en una parcela única bien comunicada con las calles principales.
- Las infraestructuras viarias deben facilitar la conexión del Ámbito con las calles y avenidas principales de su entorno, en su caso, complementar las existentes; en estos efectos, el ancho mínimo de las nuevas calles principales será de 14 metros, incluyendo en su sección transversal la plantación de árboles de bajos requerimientos hídricos formando alineaciones.
- Los Ámbitos sobre los que discurren líneas eléctricas de alta tensión ordenarán su territorio de forma que en ningún caso se localicen viviendas o actividades que requieran la presencia continuada de personas en los pasillos de infraestructuras definidos en el Plan General. Esta condición no será de aplicación en el caso de que el PPRI establezca la obligación de soterramiento de las líneas. Cualquier solución que a este respecto se adopte (redes aéreas en pasillo infraestructural o redes soterradas) requerirá pronunciamiento expreso del titular de la línea.
- Los desarrollos deberán cumplir con las condiciones del artículo 7.2.12 Condiciones derivadas de los Informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo de estas Normas Urbanísticas, en relación con el dominio público hidráulico y las zonas inundables de los cauces, y las posibles afecciones que pueden provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
- El desarrollo del AA-6 deberá:
 1. Presentar el estudio hidrológico hidráulico relativo a la vía de flujo preferente del río Tajo entre el núcleo de población ilegal situado entre la Cuesta del Piojo y Los Hundidos al norte del Ámbito de Actuación AA-6 previsto, y el núcleo de población ilegal “Cerro del Aire”.
 2. Presentar las salidas de datos del modelo empleado y los perfiles transversales en los que se representan los calados correspondientes a las distintas avenidas no disponen del detalle suficiente, lo que provoca que el grado de indeterminación en la comprobación de la validez del modelo sea alto.
 3. Se analizará las afecciones que provocan las obras de paso en el incremento de las superficies inundables por las distintas avenidas consideradas.

A continuación se incluyen las fichas de condiciones de los Ámbitos de Actuación:

- AA-1 “Tapies”.
- AA-2 “Las Cuevas”.
- AA-4 “Calle del trabajo”.
- AA-5 “La vega”.
- AA-6 “Peña Rubia”.
- AA-7 “Cerro del Aire”.

Artículo 8.2.2. *Actuaciones aisladas*

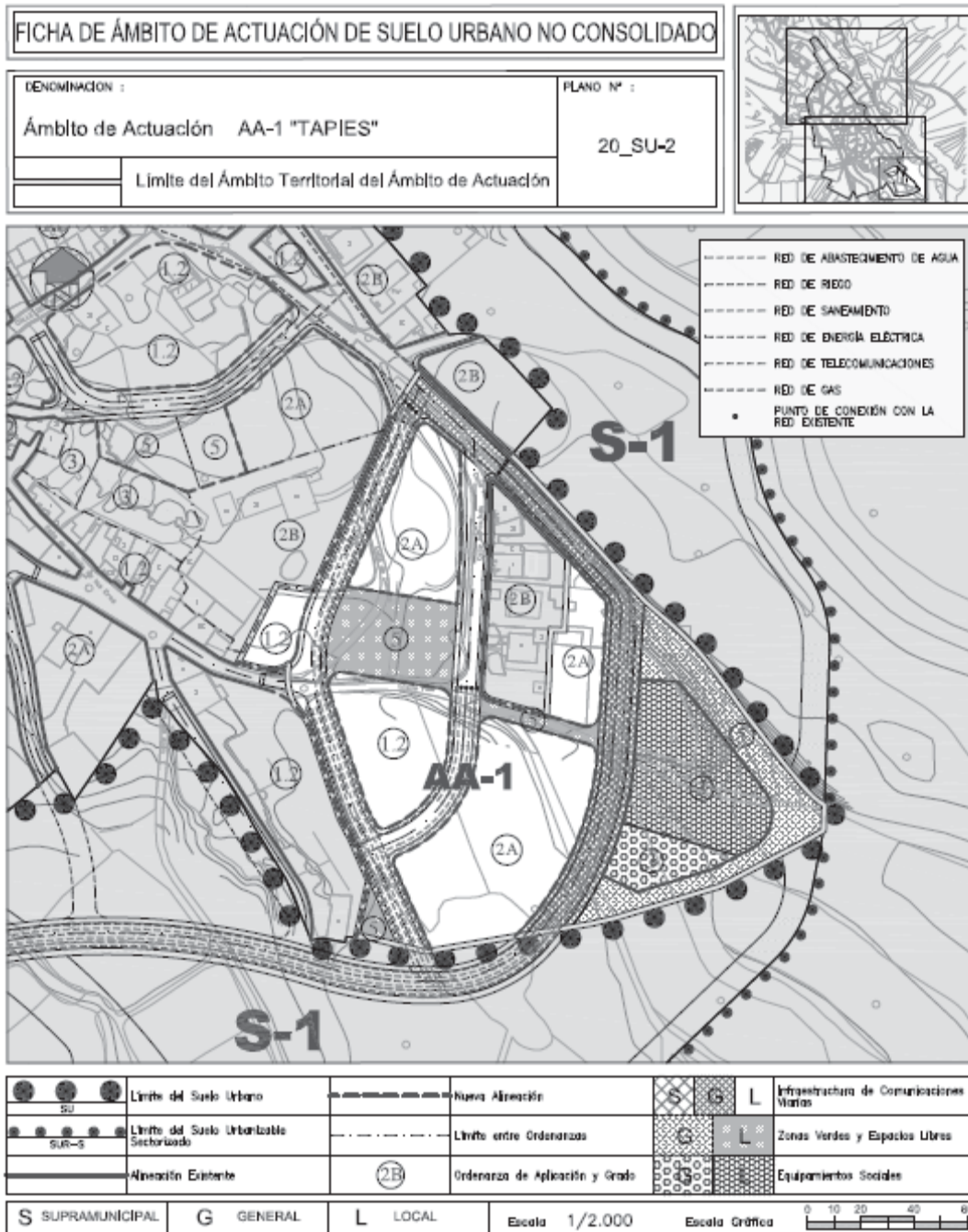
1. Se corresponden con aquellas descritas con esta denominación en los planos de ordenación en el suelo urbano consolidado.

2. Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.1.

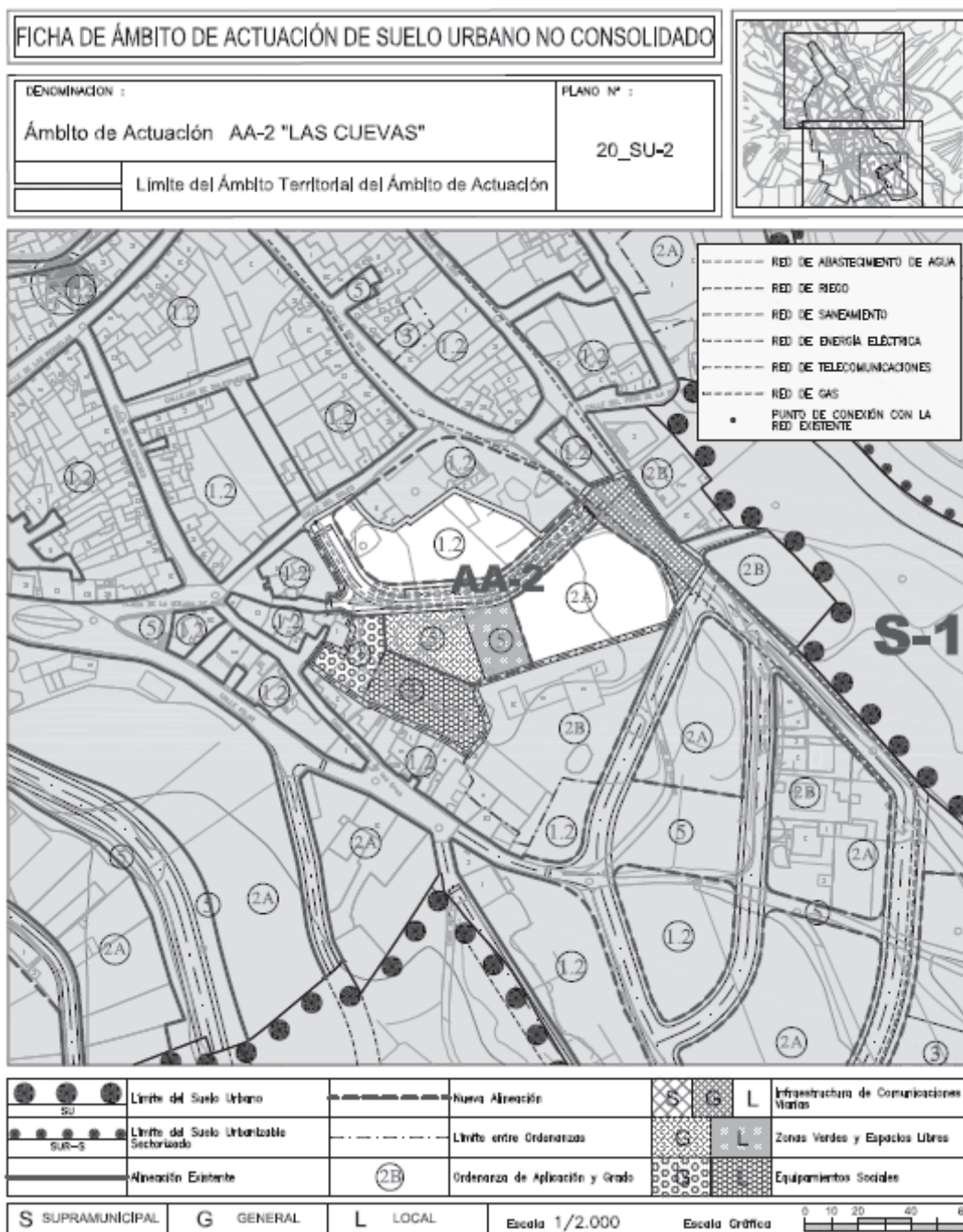
3. A los efectos de la aplicación de estas Normas se considera preferente el sistema de obtención por expropiación, si bien podrá utilizarse en función de la oportunidad, adquisición a título oneroso bien con contraprestación económica o con bienes, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, admitiéndose en cualquier caso la cesión gratuita al Ayuntamiento previa aceptación por parte de éste y en las condiciones por el mismo estipuladas. En su caso se podrá repercutir el coste de la actuación por contribuciones especiales.

El Plan General delimita una Actuación Aislada denominada “Francisco de Goya” incluida en el Área Homogénea AH-1, y tiene por objeto consolidar la alineación oficial exterior definida por el documento de planeamiento general precedente (Normas Subsidiarias de 1998).

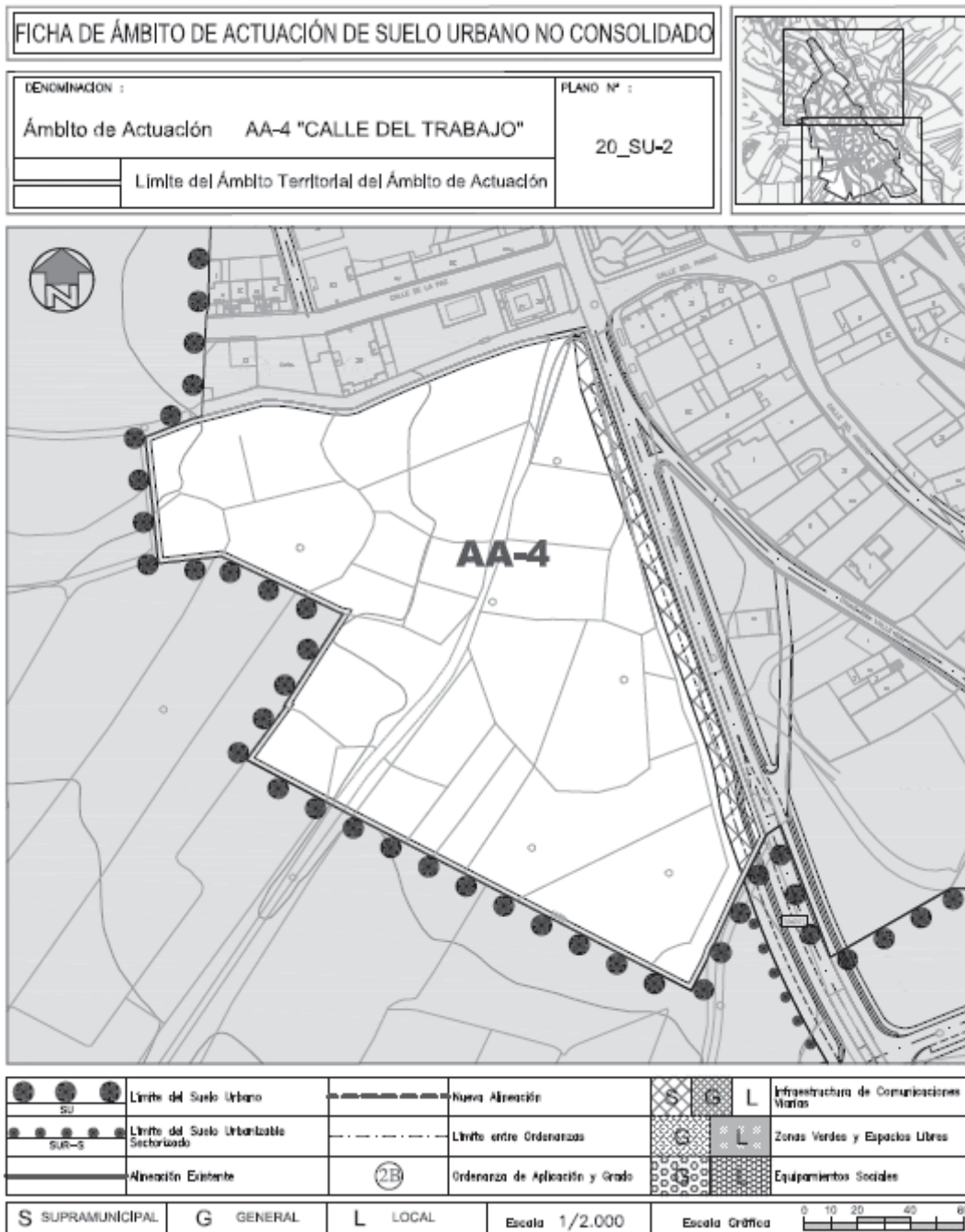
Se adjunta, a continuación la Ficha de Condiciones de la Actuación Aislada “Francisco de Goya”.



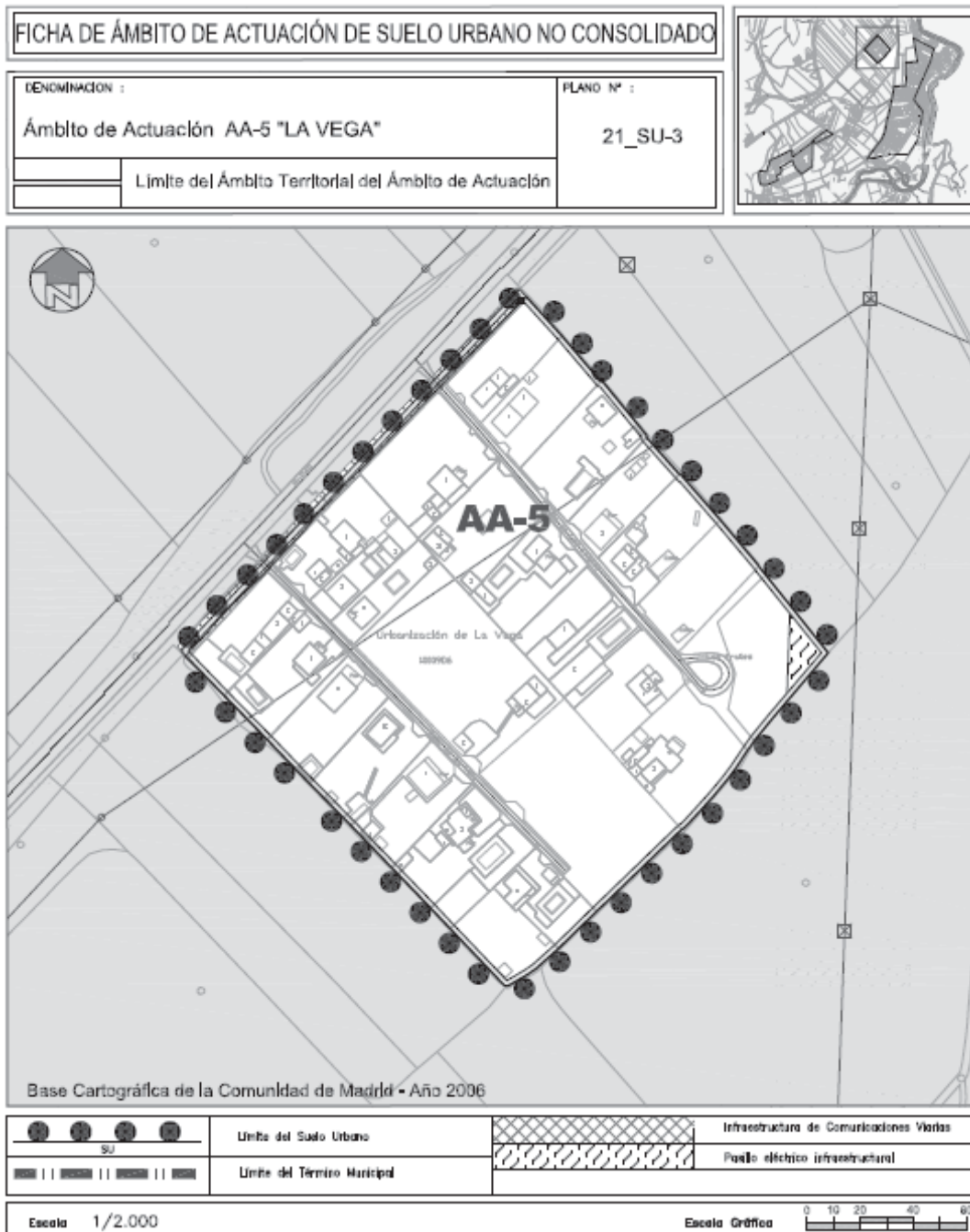
PLAN GENERAL DE ESTREMER A					
FICHA DE CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-1 "TAPIES"					
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL					
Suelo urbano situado en el borde Sureste del núcleo urbano, linda al Norte con el Ámbito AA-2, y suelo urbano consolidado, al Este con el Sector 1 de suelo urbanizable sectorizado, al Sur con la red general de infraestructuras viarias del Sector 1 y al Oeste con suelo urbano consolidado.					
Plano referencia del Plan General	20 SU-2				
CONDICIONES PARTICULARES					
Superficie total del Ámbito de Actuación (m ² s):	23.927				
Redes Generales Interiores (m ² s) (RG):	7.826				
Infraestructura Viaria _____ (LSCM ≥ 1.586 m ² s)	3.254				
Espacios Libres _____ (LSCM ≥ 1.586 m ² s)	2.193				
Equipamientos _____ (LSCM ≥ 2.378 m ² s)	2.379				
Redes Locales (m ² s) (RL):	6.815				
Infraestructura Viaria _____	4.039				
Espacios Libres _____ (LSCM ≥ 2.378 m ² s)	2.038				
Equipamientos _____	708				
Uso global:	Residencial				
Régimen de Protección de las Viviendas:	70% de la superficie edificable VL; 30% VFP				
Iniciativa de Planeamiento:	Privada				
ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN					
USO Y ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO -m ² s-	%			
RESIDENCIAL CASCO (O-1.2)	2.378	9,94			
VIVIENDA UNIFAMILIAR (O-2A)	6.908	29,00			
RED VIARIA (O-7)	7.293	30,48			
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:					
PARQUES Y JARDINES (O-6)	3.087	12,90			
EQUIPAMIENTOS:					
EDIFICACIÓN SINGULAR (O-3)	3.087	12,90			
TOTAL	23.927	100,00			
GESTIÓN					
<ul style="list-style-type: none"> -Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado coincidente con el Área Homogénea AH-3 -Se delimita una Unidad de Ejecución cuyo límite coincide con el límite del Ámbito de Actuación. -Se fija el sistema de ejecución por compensación. -Deberá tramitarse la iniciativa de ejecución incluyendo los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, Urbanización y Proyecto de Reparcelación. -Coeficiente de edificabilidad CE=0,2929 m²e/m²s en el uso característico residencial libre. -Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. 					
APROVECHAMIENTO					
USO ORDENANZA	SUELO INTERIOR AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN -m ² s-	INTENSIDAD EDIFICATORIA -m ² e/m ² s-	SUPERFICIE EDIFICABLE -m ² e-	α1	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA -m ² eVL-
VPPL (O-1)	23.927	0,331	2.378	0,6133	1.458
VLU (2A)			5.550	1	5.550
TOTAL	23.927	-	7.928	-	7.008
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA					
<ul style="list-style-type: none"> -Se deberá dar continuidad a la trama urbana existente en su entorno creando nuevas manzanas que servirán de remate del suelo urbano -El Proyecto de Urbanización obtendrá las conformidades técnicas de las Compañías suministradoras de servicios e infraestructuras necesarias y su conexión con las existentes en el suelo urbano consolidado colindante. -Los suelos de dominio público preexistentes permanecen como tales y, en consecuencia, no son computables a los efectos previstos en los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 36 de la LSCM 9/01 					



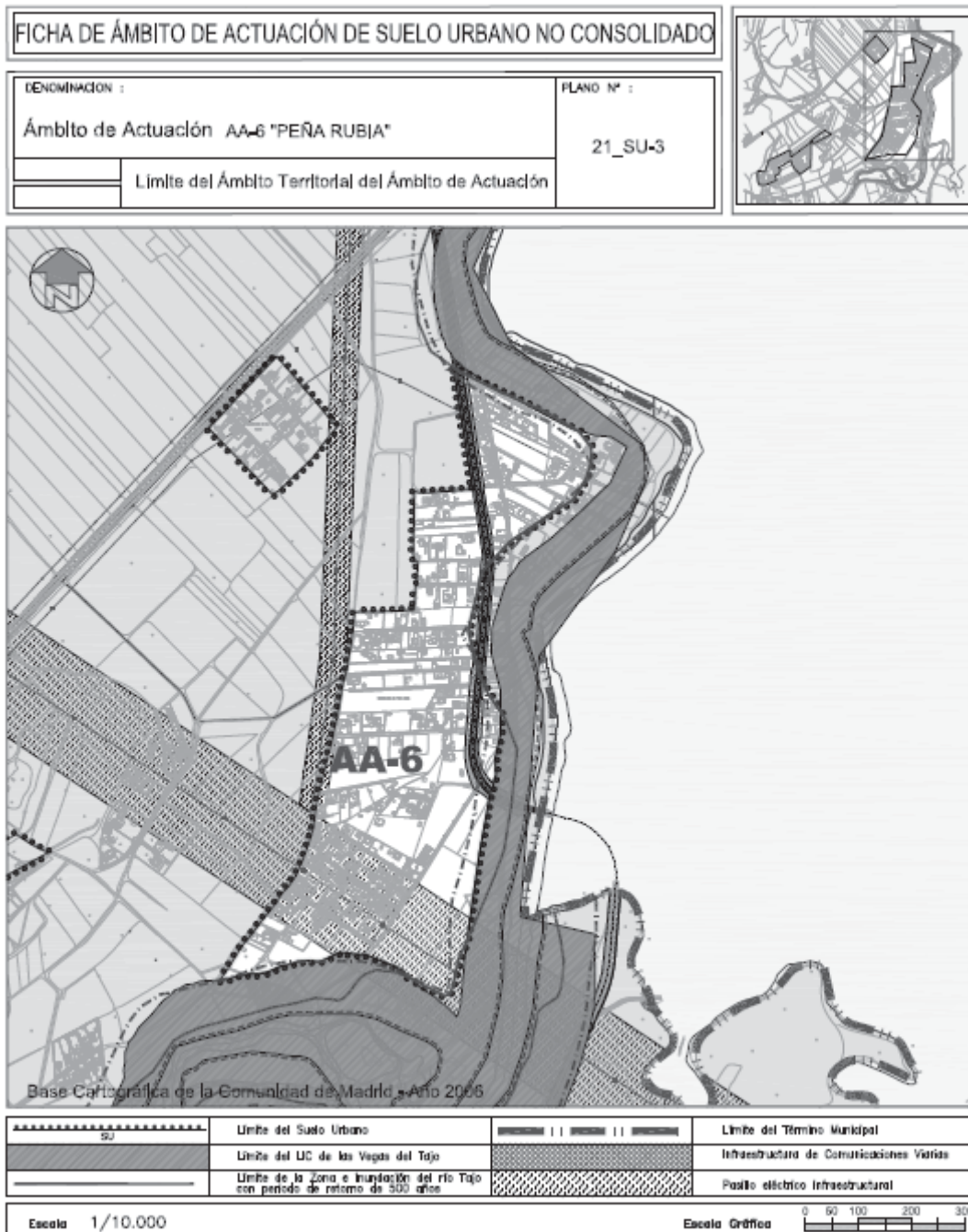
PLAN GENERAL DE ESTREMERA					
FICHA DE CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-2 "LAS CUEVAS"					
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL					
Suelo urbano situado en el Sureste del núcleo urbano de Estremera lindando al Norte con la Calle del Boleo, al Este con la Calle del Río, al Sur con el AA-1 de suelo urbano no consolidado y al Oeste con suelo urbano consolidado.					
Plano referencia del Plan General					20_SU-2
CONDICIONES PARTICULARES					
Superficie total del Ámbito de Actuación (m ² s):					8.809
Redes Generales Interiores (m ² s) (RG):					2.550
Infraestructura Viaria	(LSCM ≥ 670 m ² s)	825			
Espacios Libres	(LSCM ≥ 670 m ² s)	718			
Equipamientos	(LSCM ≥ 1.005 m ² s)	1.007			
Redes Locales (m ² s) (RL):					2.509
Infraestructura viaria		1.503			
Espacios Libres	(LSCM ≥ 2.378 m ² s)	503			
Equipamientos		503			
Uso global:					Residencial
Régimen de Protección de las Viviendas:					70% de la superficie edificable VL ; 30% VPP
Iniciativa de Planeamiento:					Privada
ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN					
USO Y ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO -m ² s-		%		
RESIDENCIAL CASCO (O-1.2)	1.750		19,87		
VIVIENDA UNIFAMILIAR (O-2A)	2.000		22,70		
RED VIARIA (O-7)	2.328		26,43		
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:					
PARQUES Y JARDINES (O-5)	1.221		13,86		
EQUIPAMIENTOS:					
EDIFICACIÓN SINGULAR (O-3)	1.510		17,14		
TOTAL	8.809		100,00		
GESTIÓN					
<ul style="list-style-type: none"> Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado coincidente con el Área Homogénea AH-2 Se delimita una Unidad de Ejecución cuyo límite coincide con el límite del Ámbito de Actuación. Se fija el sistema de ejecución por compensación. Deberá tramitarse la iniciativa de ejecución incluyendo los Proyectos de estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, Urbanización y Proyecto de Reparcelación. Coefficiente de edificabilidad CE=0,3034 m²e/m²s en el uso característico residencial libre. Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. 					
APROVECHAMIENTO					
USO ORDENANZA	SUELO INTERIOR AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN -m ² s-	INTENSIDAD EDIFICATORIA -m ² e/m ² s-	SUPERFICIE EDIFICABLE -m ² e-	α	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA -m ² eVL-
VPPL (O-1)	8.809	0,38	1.750	0,6133	1.073
VL (O-2)			1.600	1	1.600
TOTAL	8.809		3.350		2.673
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA					
<ul style="list-style-type: none"> Se deberá dar continuidad a la trama urbana existente en su entorno creando nuevas manzanas que servirán de remate del Casco Antiguo de Estremera. Debido a la diferencia de cotas entre el Ámbito y su entorno se estudiará su consolidación edificatoria de forma que se haga efectiva su integración con lo existente. El Proyecto de Urbanización obtendrá las conformidades técnicas de las Compañías suministradoras de servicios e infraestructuras necesarias y su conexión con las existentes en el suelo urbano consolidado colindante. Los suelos de dominio público preexistentes permanecen como tales y, en consecuencia, no son computables a los efectos previstos en los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 36 de la LSCM 9/01 					



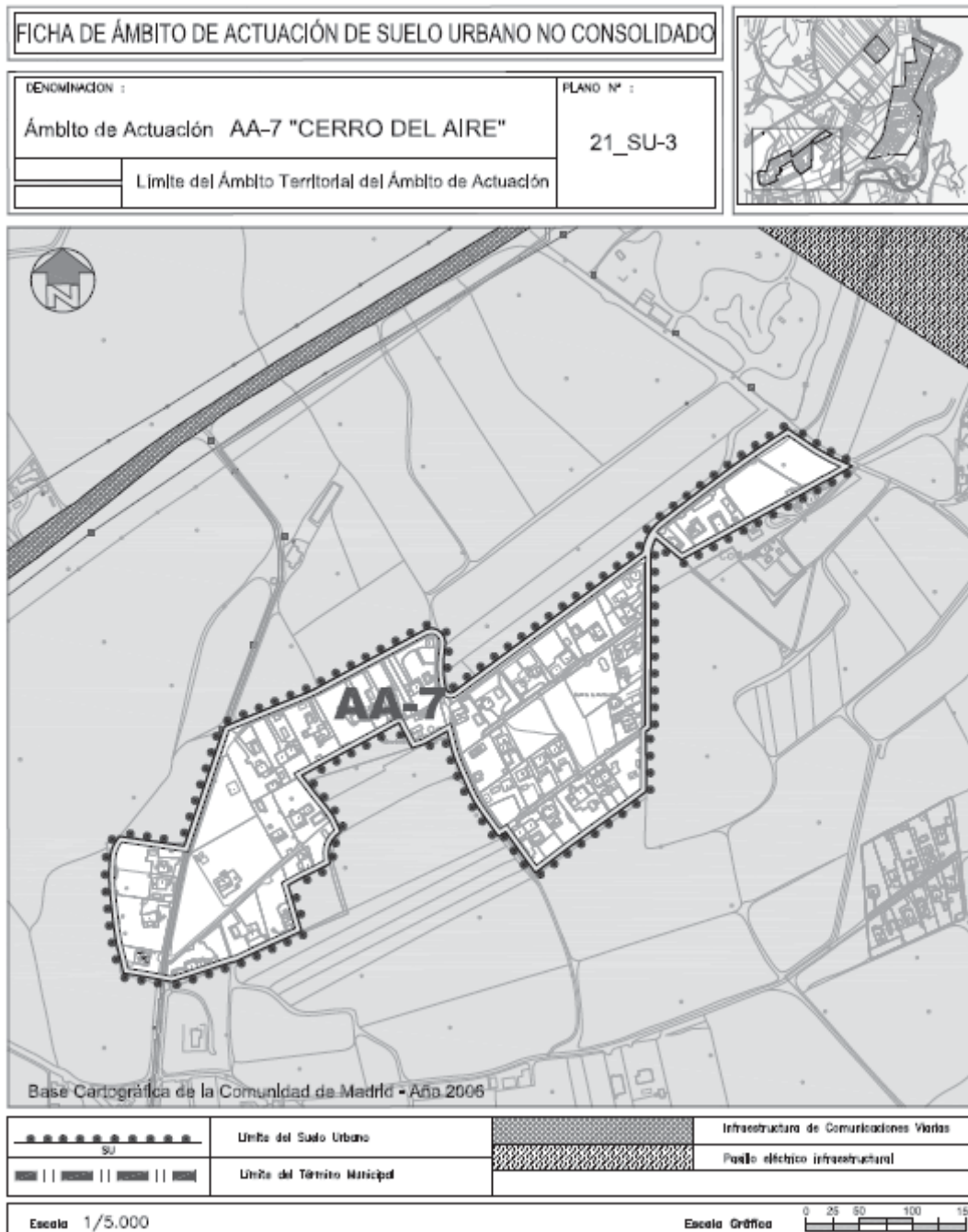
PLAN GENERAL DE ESTREMERERA					
FICHA DE CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-4 "CALLE DEL TRABAJO"					
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL					
Situada al Sureste del casco urbano de Estremera. Linda al Norte con la prolongación de la calle Picasso, al Este con la M-241 y al Oeste con el suelo urbanizable no sectorizado.					
Plano referencia del Plan General					20_SU-2
CONDICIONES PARTICULARES					
Superficie total del Ámbito de Actuación (m ² s):					32.793
Redes Supramunicipales Interiores (m ² s) (RS):					1.838
Infraestructura Vial					1.838
Redes Generales Interiores (m ² s) (RG):					11.480
Infraestructura Vial (LSCM \geq 3.280 m ² s)					3.280
Espacios Libres (LSCM \geq 3.280 m ² s)					3.280
Equipamientos (LSCM \geq 2.378 m ² s)					4.920
Redes Locales Interiores (m ² s) (RL) (LSCM \geq 4.920 m ² s)					4.920
Uso global:					Residencial
Régimen de Protección de las Viviendas:					70% de la superficie edificable VL; 30% VPP
Iniciativa de Planeamiento:					Privada
ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN					
USO Y ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO		%		
Se establecerán en el Plan Parcial de Reforma Interior	-m ² -				
GESTIÓN					
<ul style="list-style-type: none"> -Pendiente de ordenación y desarrollo por Plan Parcial. -Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado coincidente con el Área Homogénea AH-4. -Deberá tramitarse la iniciativa de ejecución incluyendo los Proyectos de Plan Parcial, Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, Urbanización y Proyecto de Reordenación. -El Plan Parcial calificará el suelo de las redes públicas de nivel general y local atendiendo a lo establecido en el artículo 36.5y6 de la LSCM 9/01. -El Plan Parcial establecerá la delimitación de las Unidades de Ejecución que crea convenientes y establecerá en cada una de ellas el sistema de ejecución. -Coeficiente de edificabilidad CE=0,442 m²e/m²s en el uso característico residencial libre. -Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. 					
APROVECHAMIENTO					
USO ORDENANZA	SUELO INTERIOR AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	INTENSIDAD EDIFICATORIA	SUPERFICIE EDIFICABLE	α	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA
	-m ² -	-m ² e/m ² s-	-m ² -		-m ² eVL-
VPP			4.920	0,6133	3.017
VL	32.793	0,50	11.480	1	11.480
	32.793		16.400		14.497
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA					
<ul style="list-style-type: none"> -Se deberá dar continuidad a través del Ámbito bien mediante espacios libres arbolados o bien mediante viario público al suelo urbanizable no sectorizado. -Quedan prohibidos los accesos rodados a propiedades privadas desde la M-241. -Previo al desarrollo urbanístico del Ámbito de Actuación se realizará un Estudio Acústico de detalle. -El desarrollo urbanístico del Ámbito debe integrarse con la volumetría de su entorno, conformado por espacios libres y vivienda de una sola planta. Por ello, la vivienda libre debería ser unifamiliar y la de protección pública, adosada o colectiva con acceso independiente cada una de ellas pero no deberá superar las dos plantas sobre rasante, pudiendo ocupar el bajo cubierta como parte de la vivienda del piso inferior. -Las redes públicas se calificarán atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 8.2.1 y 3 					



PLAN GENERAL DE ESTREMERERA					
FICHA DE CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-5 "LA VEGA"					
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL					
Localizado en el área de la Vega del Tajo, entre la M-240 y el río Tajo. Linda al Norte, Este y Sur con suelo no urbanizable de protección agropecuaria y linda al Oeste con la carretera M-240.					
Plano referencia del Plan General					21 SL-3
CONDICIONES PARTICULARES					
Superficie total del Ámbito de Actuación (m2s):					32.426
Uso global:					Residencial
Número de Parcelas Existentes:					25 parcelas
Número de Viviendas Estimadas:					22 viviendas
Situación de Viviendas Existentes:					La reflejada en la documentación gráfica de la Base Cartográfica de la Comunidad de Madrid del año 2006
Régimen de Protección de las Viviendas:					100% VL
Iniciativa de Placemiento:					Privada
GESTIÓN					
<ul style="list-style-type: none"> -El Plan Parcial de Reforma Interior que debe desarrollarse en el Ámbito de Actuación establecerá las acciones de reurbanización que permitan la adecuada dotación de infraestructuras de comunicación, sociales y energéticas y en su caso, la calificación de los necesarios elementos de las redes públicas de equipamientos y zonas verdes. -Previamente al desarrollo del Ámbito de Actuación deberá tramitarse un Plan Especial de Infraestructuras sobre los Ámbitos AA-5, AA-6 y AA-7, en el que se definan coordinadamente los elementos comunes de las infraestructuras de urbanización de carácter general que sirven para dar adecuado servicio a los tres Ámbitos y que resuelva de forma conjunta las mismas, siendo a cargo de dichos Ámbitos urbanísticos el coste de las obras necesarias que se consideren de dicho Plan. -Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado coincidente con el Área Homogénea AH-5. -Deberá tramitarse la iniciativa de ejecución incluyendo los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, Urbanización y Proyecto de Reparcelación. -Coeficiente de edificabilidad CE=0,10 m2e/m2s referido al uso característico residencial libre. -Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la Agenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. 					
APROVECHAMIENTO					
USO ORDENANZA	SUELO INTERIOR AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN -<n2s->	INTENSIDAD EDIFICATORIA -<n2e/m2s->	SUPERFICIE EDIFICABLE -<n2s->	α1	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA -<n2eVL->
VL	32.426	0,10	3.242,6	1	3.242,6
	32.426		3.242,6		3.242,6
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA					
<ul style="list-style-type: none"> - Se deberá dar continuidad, en lo posible, a la red viaria, con el fin de crear una trama urbana. - El Ámbito de Actuación linda con la carretera M-240, por lo que se deberá considerar la aplicación de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid. - La conexión de la trama urbana con la M-240 se realizará a través de una vía de servicio paralela al trazado de la misma. - Previo al desarrollo urbanístico del Ámbito de Actuación se realizará un Estudio Acústico de detalle. - Se prohíbe la segregación de las parcelas mientras no se tramite el Proyecto de Reparcelación y en todo caso, bajo las premisas de limitación global al incremento de parcelas y viviendas en los ámbitos. - En la tramitación del PPRI se cumplirá la legislación ambiental vigente, debiendo obtenerse los informes favorables del Canal de Isabel II en su condición de ente gestor de las infraestructuras hidráulicas y de la Confederación Hidrográfica del Tajo en lo relativo a sus competencias. - El PPRI contará con los informes favorables de la Dirección General de Carreteras en el ámbito de sus competencias, en lo relativo a las soluciones de conexión. - En lo relativo a la viabilidad urbanística de la propuesta del PPRI se estará a lo que determine el órgano competente. - El desarrollo urbanístico del Ámbito debe integrarse con la volumetría de su entorno, conformado por edificaciones residenciales de una sola planta. Por ello, la vivienda libre debería ser unifamiliar y no deberá superar las dos plantas sobre rasante. - Las redes públicas se calificarán atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 8.2.1 y 3 					



PLAN GENERAL DE ESTREMER A					
FICHA DE CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-6 "PEÑA RUBIA"					
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL					
Localizado en la zona Este de la franja de la Vega del Tajo, a lo largo de la carretera M-241. Linda al Norte, al Este y al Sur con suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas y suelo no urbanizable de protección L.I.C. de la Vega del Tajo, y al Oeste con suelo no urbanizable de protección agropecuaria.					
Plano referencia del Plan General					21 SU-3
CONDICIONES PARTICULARES					
Superficie total del Ámbito de Actuación (m2):					294.930
Redes Supramunicipales Interiores (m2s) existentes :					14.519
USO GLOBAL					
Uso global:					Residencial
Número de Parcelas Existentes:					160 parcelas
Número de Viviendas Estimadas:					110 viviendas
Situación de Viviendas Existentes:					La reflejada en la documentación gráfica de la Base Cartográfica de la Comunidad de Madrid del año 2006
Régimen de Protección de las Viviendas:					100% VL
Iniciativa de Planeamiento:					Privada
GESTIÓN					
<p>•El Plan Parcial de Reforma Interior que debe desarrollarse en el Ámbito de Actuación establecerá las acciones de reurbanización que permitan la adecuada dotación de infraestructuras de comunicación, sociales y energéticas y en su caso, la calificación de los necesarios elementos de las redes públicas de equipamientos y zonas verdes.</p> <p>•Previamente al desarrollo del Ámbito de Actuación deberá tramitarse un Plan Especial de Infraestructuras sobre los Ámbitos AA-5, AA-6 y AA-7, en el que se definan coordinadamente los elementos comunes de las infraestructuras de urbanización de carácter general que sirven para dar adecuado servicio a los tres Ámbitos y que resuelva de forma conjunta las mismas, siendo a cargo de dichos Ámbitos urbanísticos el coste de las obras necesarias que se consideren de dicho Plan.</p> <p>•Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado coincidente con el Área Homogénea AH-6.</p> <p>•Deberá tramitarse la iniciativa de ejecución incluyendo los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, Urbanización y Proyecto de Reparcelación.</p> <p>•Coeficiente de edificabilidad CE=0,08 m2e/m2s referido al uso característico residencial libre.</p> <p>•Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.</p>					
APROVECHAMIENTO					
USO ORDENANZA	SUELO INTERIOR AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN «m2»	INTENSIDAD EDIFICATORIA «m2/m2s»	SUPERFICIE EDIFICABLE «m2»	α i	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA «m2eVL»
VL	294.930	0,08	23.594	1	23.594
Total	294.930		23.594		23.594
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA					
<p>•Se deberá dar continuidad, en lo posible, a la red viaria con el fin de crear una trama urbana.</p> <p>•El Ámbito de Actuación linda con la carretera M-241 por lo que se deberá considerar la aplicación de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.</p> <p>•La conexión de la trama urbana con la M-241 se realizará a través de una vía de servicio paralela al trazado de la misma.</p> <p>•Previo al desarrollo urbanístico del Ámbito de Actuación se realizará un Estudio Acústico de detalle.</p> <p>•Se prohíbe la segregación de las parcelas mientras no se tramite el Proyecto de Reparcelación y en todo caso, bajo las premisas de limitación global al incremento de parcelas y viviendas en los ámbitos.</p> <p>•En la tramitación del PPRI se cumplirá la legislación ambiental vigente, debiendo obtenerse los informes favorables del Canal de Isabel II en su condición de ente gestor de las infraestructuras hidráulicas y de la Confederación Hidrográfica del Tajo en lo relativo a sus competencias.</p> <p>•El PPRI contará con los informes favorables de la Dirección General de Carreteras en el ámbito de sus competencias, en lo relativo a las soluciones de conexión.</p> <p>•En lo relativo a la viabilidad urbanística de la propuesta del PPRI se estará a lo que determine el órgano competente.</p> <p>•La delimitación del pasillo eléctrico, desvío o soterramiento de la línea, en su caso, que atraviesa el ámbito contará con el informe favorable del órgano competente.</p> <p>•El desarrollo urbanístico del Ámbito debe integrarse con la volumetría de su entorno, conformado por edificaciones de una sola planta. Por ello, la futura vivienda libre deberá no superar las dos plantas sobre rasante.</p> <p>•Las redes públicas se calificarán atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 8.2.1 y 3</p>					



PLAN GENERAL DE ESTREMER A	
FICHA DE CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-7 "CERRO DEL AIRE"	
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL	
Localizado en el área de la Vega del Tajo, entre la M-240 y el río Tajo. Linda al Norte, Sur, Este y Oeste con suelo no urbanizable de protección agropecuario, al Sur y Oeste con suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas.	
Plano referencia del Plan General	21_SU-3
CONDICIONES PARTICULARES	
Superficie total del Ámbito de Actuación (m ² s):	90.143

Uso global:	Residencial
Numero de Parcelas Existentes:	54 parcelas
Numero de Viviendas Estimadas:	41 viviendas
Situación de Viviendas Existentes:	La reflejada en la documentación gráfica de la Base Cartográfica de la Comunidad de Madrid del año 2006
Régimen de Protección de las Viviendas:	100% VL
Iniciativa de Planeamiento:	Privada

GESTIÓN

- El Plan Parcial de Reforma Interior que debe desarrollarse en el Ámbito de Actuación establecerá las acciones de reurbanización que permitan la adecuada dotación de infraestructuras de comunicación, sociales y energéticas y en su caso, la calificación de los necesarios elementos de las redes públicas de equipamientos y zonas verdes.
- Previamente al desarrollo del Ámbito de Actuación deberá tramitarse un Plan Especial de Infraestructuras sobre los Ámbitos AA-5, AA-6 y AA-7, en el que se definan coordinadamente los elementos comunes de las infraestructuras de urbanización de carácter general que sirven para dar adecuado servicio a los tres Ámbitos y que resuelva de forma conjunta las mismas, siendo a cargo de dichos Ámbitos urbanísticos el coste de las obras necesarias que se consideren de dicho Plan.
- Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado coincidente con el Área Homogénea AH-7.
- Deberá tramitarse la iniciativa de ejecución incluyendo los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, Urbanización y Proyecto de Reparcelación.
- Coeficiente de edificabilidad CE=0,08 m²e/m²s referido al uso característico residencial libre.
- Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

APROVECHAMIENTO

USO ORDENANZA	SUELO INTERIOR AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN -m ² s-	INTENSIDAD EDIFICATORIA -m ² e/m ² s-	SUPERFICIE EDIFICABLE -m ² s-	α	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA -m ² eVL-
VL	90.143	0,08	7.211	1	7.211
	90.143		7.211		7.211

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

- Se deberá dar continuidad, en lo posible, a la red viaria con el fin de crear una trama urbana.
- La propuesta de urbanización de la antigua línea de ferrocarril a su paso por el Ámbito debe favorecer el tránsito peatonal, con carácter de corredor ecológico.
- Previo al desarrollo urbanístico del Ámbito de Actuación se realizará un Estudio Acústico de detalle.
- Se prohíbe la segregación de las parcelas mientras no se tramite el Proyecto de Reparcelación y en todo caso, bajo las premisas de limitación global al incremento de parcelas y viviendas en los ámbitos.
- En la tramitación del PPRI se cumplirá la legislación ambiental vigente, debiendo obtenerse los informes favorables del Canal de Isabel II en su condición de ente gestor de las infraestructuras hidráulicas y de la Confederación Hidrográfica del Tajo en lo relativo a sus competencias.
- El PPRI contará con los informes favorables de la Dirección General de Carreteras en el ámbito de sus competencias, en lo relativo a las soluciones de conexión.
- En lo relativo a la viabilidad urbanística de la propuesta del PPRI se estará a lo que determine el órgano competente.
- El desarrollo urbanístico del Ámbito debe integrarse con la volumetría de su entorno, conformado por edificaciones de una sola planta. Por ello, la futura vivienda libre debería no superar las dos plantas sobre rasante.
- Las redes públicas se calificarán atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 8.2.1 y 3

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
DENOMINACIÓN :	PLANO Nº :	
Actuación Aislada "FRANCISCO DE GOYA"	20_SU-2	
Límite del Ámbito Territorial de la Actuación Aislada		
Escala 1/2.000	Escala Gráfica	
FICHA DE CONDICIONES DE ACTUACIÓN AISLADA "FRANCISCO DE GOYA"		
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL		
Se localiza al Sur de la calle del Valle del Rosario, próxima a la M-241.		
Plano referencia del Plan General	20_SU-2	
CONDICIONES PARTICULARES		
Superficie total del Ámbito Territorial (m ² s):	439	
Redes Locales (m ² s) (RL):		
Acceso Rodado y Espacios Libres	439	
Uso permemorizado:	Vialio y espacios libres	
Iniciativa de Planeamiento:	Pública	
ZONIFICACIÓN:		
USO Y ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO -m ² -	%
-RED VIARIA (O-7)	348,80	79,45
-ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: PARQUES Y JARDINES (O-5)	90,20	20,55
	439	100,00
GESTIÓN		
<ul style="list-style-type: none"> • Actuación Aislada en suelo urbano consolidado incluida en el Área Homogénea AH-1. • Se fija el sistema de ejecución por expropiación. 		
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA		
<ul style="list-style-type: none"> • El objeto de la expropiación es consolidar la alineación oficial exterior definida por el documento de planeamiento general precedente. (Normas subsidiarias de 1988) 		

Artículo 8.2.3. Planes y Proyectos para el desarrollo del suelo urbano

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en el presente Plan General, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las finalidades siguientes:

A) Plan Parcial

- El Plan Parcial desarrolla el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada de Ámbitos completos en el suelo urbano no consolidado.
- Cuando tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejoras urbanas se calificará de reforma interior.
- El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el Ámbito. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:
 - a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.
 - b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General.
- De conformidad con el artículo 6 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, deben adoptarse las medidas necesarias con el fin de que los planes generales y parciales puedan complementarse y debe asegurarse que todos los efectos ambientales significativos de cada instrumento son convenientemente evaluados considerando cada fase del proceso de decisión. Para ello, los Planes Parciales se someterán a estudio caso por caso con el fin de que la Dirección General de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, como órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, determine la existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de evaluaciones y, por lo tanto, señale si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental y las medidas concretas a adoptar al respecto, sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

B) Plan Especial

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

- a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
 - b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio históricoartístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
 - c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano.
 - d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos.
- El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

C) Estudios de Detalle

El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por el Plan General y, en su caso, los Planes Parciales que lo desarrollen, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

- a) Podrán delimitar espacios libres y viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les impone el Plan General o Plan Parcial.
- c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

D) Proyectos de Urbanización

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en este Plan General, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, ajardinamiento de los espacios públicos, red de telefonía y tratamiento de datos y de distribución urbana de gas.

E) Proyectos ordinarios de obras de urbanización

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el epígrafe anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

F) Proyectos de Reparcelación

Con los objetivos y especificaciones propios de cada Proyecto, según corresponda a la actuación por el sistema de ejecución establecido.

Previo a la aprobación del preceptivo Proyecto de Reparcelación será obligatorio el replanteo sobre el terreno natural de todas las parcelas resultantes incluidas las de cesión municipal.

G) Estudios de Parcelación

Como documentos técnicos que acompañarán a las solicitudes de licencia de parcelación para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

H) Proyectos de Edificación

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

Artículo 8.2.4. Derecho a edificar

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela considerada de frente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica, y
- Alumbrado público,

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización de las presentes Normas Urbanísticas, y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente con las redes municipales correspondientes.

Capítulo 8.3

Obligaciones de los propietarios

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por este Plan General como suelo urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes.

Artículo 8.3.1. Terrenos incluidos en Ámbitos de Actuación

La delimitación de los terrenos incluidos en Ámbitos de Actuación, en cada uno de los cuales se delimita una Unidad de Ejecución, y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran tramitadas a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva del Plan General se entenderá así mismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de ejecución de aplicación en la Unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

Artículo 8.3.2. Terrenos no incluidos en Ámbitos de Actuación

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en Ámbitos de Actuación que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

Capítulo 8.4

Aprovechamiento en suelo urbano

El derecho al aprovechamiento en suelo urbano, de ejecución directa a través de las presentes Normas Urbanísticas del Plan General, será el que se determina en cada una de las zonas de Ordenanza para cada parcela neta, aplicada en su sentido más restrictivo, es decir, conjuntamente considerando el índice de edificabilidad o formulación para hallar la edificabilidad, junto con todo tipo de condiciones de altura, disposición de la edificación, etc., que comporta cada Ordenanza.

En el suelo urbano no consolidado, delimitado en Ámbitos de Actuación, el derecho al aprovechamiento se define como resultado de aplicar al suelo incluido en el Ámbito el correspondiente

coeficiente de edificabilidad establecido en este Plan General, y se concretará por aplicación de las Ordenanzas establecidas por el Plan a cada suelo neto edificable con los mismos criterios expuestos en el párrafo anterior. El aprovechamiento que corresponde a los propietarios del suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18.2.c de la LSCM9/01 es el 90% del correspondiente del Ámbito, mientras que el 10% restante se cede al Ayuntamiento en solares de dimensión adecuada para su materialización.

Capítulo 8.5

Áreas de planeamiento específico

Artículo 8.5.1. Denominación

Se denominan Áreas de Planeamiento Específico (APE) aquellas en las que el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia del suelo urbano consolidado por constituir unidades de gestión y ejecución independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.

Artículo 8.5.2 Relación de APEs.

1. Presentan este carácter los siguientes Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado:
 - AA-1 Tapies.
 - AA-2 Las Cuevas.

Capítulo 8.6

Zonas de ordenanza

Artículo 8.6.1. Generalidades

Las zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso, Edificación y Protección contenidas en los Capítulos anteriores, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de Estremera.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y de manera expresa en relación con los elementos de mayor singularidad,

- La Iglesia parroquial de la Virgen de los Remedios y su entorno de protección, y
- las cuevas, galerías y bodegas.

Artículo 8.6.2. Tolerancia de usos

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada zona de Ordenanza es de aplicación sobre los usos existentes, con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definida en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 8.6.3. Delimitación de las zonas de Ordenanza

1. El suelo urbano en función de su calificación urbanística se divide en ámbitos de Ordenanza, en los que se concreta y particulariza la tipología, el uso y el aprovechamiento.
2. Se consideran dos grupos de Ordenanzas:
 - Sistema edificado.
 - Sistema no edificado o de espacios libres.
3. Dentro de cada uno de esos grupos se consideran las siguientes Ordenanzas:
 - Sistema edificado:
 1. Casco.
 2. Vivienda unifamiliar.
 3. Edificación singular.
 4. Remodelación.
 - Sistema no edificado:
 5. Parques y jardines.
 6. Servicios e infraestructuras.
 7. Red viaria.
4. Para cada una de estas Ordenanzas se establecen las siguientes determinaciones:
 - Definición y objetivos.
 - Condiciones de volumen.
 - Condiciones estéticas y compositivas.
 - Condiciones de uso y destino del suelo y la edificación.

Capítulo 8.7

Ordenanza 1: Casco

Artículo 8.7.1. Definición y grados

La presente zona de Ordenanza está constituida por las áreas urbanas que dieron origen al núcleo urbano de Estremera y sus posteriores extensiones.

Los trazados viarios son bastante irregulares conformándose una trama urbana con una configuración en forma alargada Norte-Sur.

Se dispone la edificación originaria conformando manzanas con tipologías edificatorias cerradas o aisladas con un nivel de segregación parcelaria muy intenso, dando lugar a un gran número de parcelas de tamaño reducido y con una altura, en general, de dos plantas con aprovechamiento como estancia vividera en la renovación de los altillos utilizados originariamente como almacén de productos agrícolas.

El uso principal es el residencial, relacionado directamente con los usos terciarios, comerciales y de servicios.

Grados

A efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de Ordenanza se diferencian los siguientes Grados:

- Grado 1º.—Casco Tradicional, definido gráficamente en la cartografía del Plan General, corresponde al espacio interior delimitado por las calles: C/Puerta de Viñas, C/Manuel Martínez Aedo, C/Don Bernardo Montejano, C/del Santo, C/ de San Isidro, C/Matadero y C/de las Laderas.
- Grado 2º.—Crecimiento del Casco tradicional, definido en la cartografía del Plan General.

Artículo 8.7.2. Condiciones de volumen. Agregación y segregación de parcelas

1. No se permiten agregaciones en parcelas de edificios catalogados o declarados B.I.C. si se produce mayor edificabilidad fruto de esta agregación.

2. No se permiten segregaciones de parcelas en los que se sitúen elementos Catalogados o Declarados B.I.C.

3. Se permite la agregación entre parcelas.

4. Se permite toda segregación de parcelas, en todo lo que no contradiga las determinaciones que se establecen a continuación para rectificación de lindes y parcela mínima divisible.

Rectificación de lindes

1. Se atenderá, en todo caso, a las Condiciones Generales.
2. Se deberán cumplir además las siguientes condiciones:
 - a) que ninguna de las parcelas resultantes varíe su superficie en más de un 10 por ciento respecto de su original correspondiente.
 - b) que ninguna de las parcelas resultantes varíe en más de un 10 por ciento la longitud de sus fachadas a vía pública, excepto si se trata de que resulten fachadas superiores a 5m en cuyo caso cumpliendo la condición anterior se podrá llegar a modificar dichas longitudes hasta obtener la parcela interesada, una longitud máxima de 6m.
 - c) nunca afectará a más de dos parcelas.

Parcela mínima divisible

Se prevén dos situaciones de acuerdo a la estructura parcelaria existente:

1. En el caso de parcelas con frente a una sola vía o espacio público, la parcela mínima divisible se establece en 250m² para edificación de dos plantas.

Toda parcela que esté en esta situación, cuya superficie sea superior, podrá subdividirse en tantas parcelas como sea posible siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que ninguna de las parcelas resultantes sea menor de 125m² para edificación de dos plantas.
- b) Que todas las parcelas resultantes tengan frente a vía pública y con una longitud no inferior a 7m.

2. En el caso de tratarse de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías o espacios públicos, la parcela mínima divisible se establece en 200m².

Toda parcela en esta situación, cuya superficie sea superior, podrá subdividirse en tantas parcelas como sea posible siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que ninguna de las parcelas resultantes sea menor de 100m².
- b) Que todas las parcelas resultantes tengan frente a vía o espacio público y con una longitud no inferior a 7m.

Parcela mínima edificable

No se establece de forma general, excepto para uso de vivienda para el que se considerará como parcela mínima edificable aquélla que cumpliendo las Condiciones de Volumen establecidas para esta Ordenanza de lugar a una vivienda que cumpla las condiciones exigidas como mínimas en estas Normas.

Alineaciones exteriores

1. Son las señaladas en los planos SU-1 y SU-2 y que responden sustancialmente al tejido urbano primitivo en la medida en que se han conservado hasta la actualidad y coinciden exactamente con las existentes excepto en algunos casos puntuales.

2. No podrán modificarse.

3. Se prohíben los soportales en fachadas exteriores excepto los ya existentes.

4. El cuerpo de la edificación, habrá de ajustarse obligatoriamente en su frente de fachada a vía pública y a las alineaciones exteriores, no pudiendo con carácter general, consumir la edificabilidad que no se pueda sustanciar en el frente de parcela y fondo de 12,00 ó 10,00 metros, según las manzanas señaladas en los planos de Regulación del Suelo Urbano.

En cualquier caso, se deberá dejar siempre un patio libre de fondo de parcela de al menos 3 metros desde cualquier punto de la fachada hasta el lindero posterior.

Con carácter extraordinario, en aquellas parcelas en que la superficie permitida con los retranqueos reseñados, no se alcance la superficie edificada de 90 m², la altura de cornisa se podrá incrementar en 60 cm, a efectos de aprovechar el bajo cubierta como pieza habitable (con huecos superiores más pequeños que en otras plantas o con morfologías similares a los antiguos almacenes y secaderos de la planta alta) a efectos de lograr dicha superficie.

Igualmente, con carácter extraordinario, si mediante el incremento de altura antes reseñado tampoco se lograra edificar 90 m² construidos, se podrá ampliar el fondo máximo edificatorio de 10,00 ó 12,00 metros con un cuerpo exclusivamente en planta baja, unido a la edificación principal hacia el interior de la parcela (nunca con edificaciones exentas) hasta completar los 90 m².

En cualquier caso, siempre deberá dejarse un espacio libre o patio de fondo de parcela de 3 metros de profundidad con posibilidad de tener vegetación, procurando a las viviendas una ventilación, iluminación, desahogo y calidad visual que justifique la bondad de esta prolongación, y siempre que se demuestre que el completar la edificabilidad que no se pueda sustanciar no produce ningún impacto negativo.

Además deberán cumplirse las siguientes condiciones:

4.1. La ampliación del fondo de la planta baja de la edificación hacia el interior, no podrá producir mayores mermas en la condiciones de ventilación y soleamiento de las edificaciones de la manzana en que se inserte, que la que se produciría construyendo la edificabilidad que corresponde fruto de aplicar el frente, fondo de 10,00 ó 12,00 metros (según plano de Regulación del suelo urbano) y altura que prescribe la normativa general, aplicada en la alineación exterior de la parcela.

4.2. La altura de la ampliación de la edificación será de una sola planta de 3,5 metros de altura de cornisa.

Solamente, en el caso de que después de retranquearse de los colindantes lo que se prescribe en la normativa, de aumentar la altura de cornisa a 7,80 metros, y de incrementar en planta baja un cuerpo anejo a la edificación principal, no pudiera materializarse una vivienda de 90 m² útiles, se podrá elevar la altura de este cuerpo anexo de una sola planta en 80 cm, más, a modo de la planta superior que se utilizaba antiguamente en algunas edificaciones como almacén de grano y utensilios, a efectos de utilizar desahogadamente una planta bajo cubierta, de modo que se pueda sustanciar los 90m² prescritos.

4.3. La edificación así construida, no deberá producir efectos que degraden la visión desde cualquier edificación contenida en la manzana.

4.4. La ampliación del fondo de la edificación que se construya hacia el interior no podrá producir impactos negativos que se perciban desde cualquier espacio público, tales como hastiales ciegos o medianeras vistas, ni en la propia edificación, ni al dejar medianeras vistas que existan o se puedan producir en la alineación a calle de la parcela.

4.5. La ampliación del cuerpo edificado que se pueda construir hacia el interior, no podrá tener una altura que por la configuración del terreno u otra causa, haga sobresalir o percibir parte de la edificación desde cualquier espacio público o sobre cualquier edificación tradicional o catalogada, tanto desde entornos cercanos y medios, como desde entornos lejanos.

4.6. Las condiciones estéticas de esta ampliación interior, serán las mismas que las que se exigen para las fachadas exteriores, debiendo disponer espacios de tendadero ocultos a la vista en cualquiera de sus fachadas o muros vistos.

4.7. El cuerpo edificado hacia el interior, no podrá producir mermas en la privacidad de las edificaciones de la manzana en que se inserte. Por ello, deberá adosarse a la edificación principal y no podrá constituirse a una distancia menor de 3 metros de cualquier alineación o medianera colindante existentes o de las edificables en caso de renovarse cualquier edificación circundante con los parámetros de la actual normativa.

- 4.8. El cuerpo edificado hacia el interior deberá pertenecer a una tipología unifamiliar de categoría 1 ó 3, descritas en el artículo 4.4.1 de estas Normas, no pudiendo construirse junto con el cuerpo principal, como vivienda independiente.
- 4.9. La actuación, deberá contar con la previa aprobación municipal, que determinará el cumplimiento de las anteriores cuestiones, de los parámetros de la normativa que en cualquier caso se deberán cumplir, y de cualquier otra cuestión que se considere necesaria. Se incluyen en estas cuestiones a supervisar, el cumplimiento de las condiciones que aseguren la constitución de un cuerpo o fachada que asegure la continuidad de las fachadas a calle, evitando medianeras vistas y conservando el ritmo de fachadas y cornisas.
Asimismo, se deberán cumplir las condiciones de volumen o estéticas adicionales que se consideren oportunas por los servicios técnicos del Ayuntamiento, tanto en fachada a calle, como en cuerpos interiores, dada la especial situación que se creará en la parcela y en la manzana.
5. Si la parcela diera frente a más de una vía pública:
 - 5.1. Para parcelas a dos calles en las que su edificabilidad lo permita y en las que se pretenda construir más de una vivienda, deberá repartirse la edificabilidad en los dos frentes de calle, de modo que se produzca el continuo edificatorio en ambas vías, evitando los impactos negativos que suponen las medianeras vistas y los vacíos edificatorios.
 - 5.2. Para parcelas en que sólo se pretenda construir una sola vivienda o su edificabilidad solo permita construir una vivienda menor o igual a 90 m², el cuerpo edificatorio principal, se realizará:
 - a) En el frente de calle que pueda presentar mayor superficie de medianeras.
 - b) Si las medianeras a cubrir son semejantes en cuanto a tamaño o impacto, se podrá edificar en el frente edificatorio que se elija.
 - c) En cualquier caso, deberá dejarse edificabilidad suficiente para construir un cuerpo secundario en la alineación a la segunda calle con las siguientes condiciones.
 1. Si la edificabilidad total de la parcela es mayor de 120m, en el segundo frente a calle, se deberá construir un cuerpo edificatorio de 2 plantas.
 2. Si la edificabilidad es menor de 120m, se deberá ocupar al menos una planta del segundo frente edificatorio, utilizando cualquier recurso integrador, (bien planta baja con portón de garaje y cuerpo superior edificado, bien cuerpo bajo edificado con terraza cubierta superior, bien construcción de falsa fachada..., etc.) de modo que se oculten las medianeras que existan, o que se puedan producir en las parcelas colindantes de esta segunda fachada a calle.
6. En todos los casos en que no se conserven íntegramente los portones tradicionales existentes se dispondrá la entrada de coches o carromatos en la calle que sea de mayor anchura.

Alineaciones interiores

No se establecen alineaciones interiores, si la obligatoriedad de retranquear la edificación del fondo de parcela en 3 metros en cualquier punto, ya sea su fondo permitido de 10,00 ó 12,00 metros (según el "fondo máximo edificable" definido en el plano de Regulación del Suelo Urbano), o ya sea como extensión excepcional de planta baja para lograr edificar 90 m² (caso de que por las condiciones especiales de la parcela, con los fondos descritos, no se lograra edificar esta superficie).

Rasantes

1. Se corresponden con las existentes en la actualidad.
2. Para su modificación, adaptación o reajuste, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales y será objeto de un Estudio de Detalle.

Edificabilidad máxima

1. Será la resultante de la aplicación simultánea de las determinaciones que se establecen sobre altura y ocupación máxima y sobre patios de parcela y retranqueos a colindantes, debiéndose cumplir las más restrictivas entre ellas.
2. No se permiten plantas bajas diáfanas en la fachada.
3. Las viviendas plurifamiliares categoría 2 del artículo 4.4.1, sólo se permiten en régimen de protección pública en la zona definida como casco y la capacidad máxima de viviendas será igual al número de veces entera que la edificabilidad máxima de la parcela sea múltiplo de la superficie mínima construida de cada tipo de vivienda de protección pública según se define en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
4. No se podrá usar el bajo cubierta como espacio o estancia habitable, ni como vivienda independiente, únicamente como zona de almacenaje. Solo en aquellas parcelas que por sus condiciones no puedan llegar a edificarse 90 m² construidos, podrá usarse como espacio habitable. A este efecto o al de almacenaje, computará su edificabilidad.

Altura máxima edificable

1. La máxima altura edificable será de dos plantas y 7,00m para la edificación principal. La ampliación del fondo máximo de la planta baja de la edificación principal hacia el interior de la parcela no podrá superar los 3 metros.

2. Dado que en el tejido tradicional, generalmente se alternan las edificaciones de dos plantas de altura y en ocasiones las de dos plantas más un altillo (utilizado antiguamente como sobrado o almacén de aperos y grano), se permitirá, el incremento de 0,80m de cornisa y abrir huecos al exterior que se ajusten a las condiciones estéticas de estos espacios tradicionales, en aquellas parcelas que por su anchura y los 10,00 ó 12,00 m de fondo edificable permitido (según el tipo de manzana), no puedan consumir la edificabilidad teórica que se les otorga en esta normativa pudiendo sólo en este caso, llegar a una altura de 7,80m de cornisa a efectos de utilizar este bajo cubierta unido a los 80cm, incrementados para lograr edificar los 90 m². Con estas condiciones especiales no se podrá disponer este espacio como vivienda independiente, sino que estará vinculada a los pisos inferiores.

3. La altura máxima de la cubierta vendrá determinada por el perfil en el punto medio de cada sección del edificio, no debiendo superar la cumbre en ningún punto, los tres metros sobre la cota de altura más baja que tenga la cornisa o alero del edificio.

4. Se permiten obras de reparación en las edificaciones que quedan fuera de ordenación debido a la altura máxima edificable.

5. Las plantas bajas tendrán una altura máxima de piso igual o inferior a 3m.

6. Dadas las características tipológicas, ambientales y constructivas del casco, solo se permiten sótanos y semisótanos para determinados usos y con determinadas cautelas a fin de no destruir las posibles cámaras que existan en el subsuelo, computando en cualquier caso la mitad de edificabilidad consumida en estos espacios, a fin de no propiciar su construcción indiscriminada.

En cualquier caso debe tenerse en cuenta la protección existente de cuevas y bodegas expresada en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1988 de Patrimonio Histórico de 1a Comunidad de Madrid, incluyéndolas debidamente en el Catálogo de Bienes a proteger.

7. No se permite el bajo cubierta para uso vividero.

Sólo se permitirá en aquellas edificaciones en las que se aumente la altura de cornisa en 0,80m para lograr el aprovechamiento de 90 m² de superficie edificada al unir este incremento con la cámara bajo cubierta y lograr otra planta. La superficie ocupada por esta última planta, deberá estar vinculada a la inferior, y utilice o no la cámara del bajo cubierta como mejor aprovechamiento de altura, computará a los efectos de superficie máxima edificable a partir de 1,50m de altura.

Ocupación máxima

La edificabilidad se concentrará en la edificación principal hasta un fondo máximo de 10,00 ó 12,00m descritos en el plano de Regulación del Suelo Urbano como "fondo máximo edificable".

Fondo máximo edificable

El fondo de 10,00 ó 12,00m se podrá materializar en parcelas con fondo suficiente y siempre que no deje más de 3,00 metros lineales de medianera vista en cada lindero lateral interior y dejen libre un fondo de parcela de 3,00m. Si la actuación dejara más superficie de medianera vista que la reseñada, la edificación deberá retranquearse 2,00 m. de estos linderos laterales a efectos de producir a partir de esta profundidad paramentos laterales y de fondo, con huecos tratados como fachadas exteriores.

Longitud máxima de la fachada

Se fija como longitud máxima de la fachada de una nueva edificación 20,00m.

Patios de parcela

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales.

Retranqueos

Se fija un retranqueo nulo a linderos laterales y un retranqueo de 3,00m a lindero posterior. Cuando el fondo de la parcela sea menor o igual a 9,00m el retranqueo de la fachada interior al lindero posterior podrá ser de 2,00m.

Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las "Condiciones Estéticas y Compositivas" particulares de esta Ordenanza.

Artículo 8.7.3. *Condiciones estéticas y compositivas*

Además de ser de obligado cumplimiento lo dispuesto en las Normas Generales de Protección (Título 7) se establecen las siguientes condiciones particulares:

1. Fachadas exteriores

Particiones en la Composición de fachadas:

- Solo en aquellas parcelas que posean o puedan tener por agregación de varias de ellas no más de 20,00 m. de longitud de fachada, se permitirá la construcción de una edificación única de tipología vivienda de categoría 3, descritas en el artículo 4.4.1 de estas Normas, siempre

que además, mediante esta agregación, se consiga alguno de estos elementos o mejoras en la calidad ambiental o de uso:

- a) Espacio común en el fondo de manzana que permita la adecuada y soleada instalación de una piscina comunitaria.
- b) Un acceso único a garaje común que pueda albergar al menos al 75% de vehículos que suponen una plaza por vivienda.

En este caso, a pesar de que la edificación esté constituida por un único edificio, se deberá dividir la fachada de modo que presente una distinta composición de huecos y/o morfología y/o color cada 10 metros como máximo, pudiendo diferenciarse cada 4,00m si se estima oportuno debido a que la partición de viviendas de diferente tipo que se proyecte sea la que haga diferir los frentes.

En el caso de que la parcela posea frentes de calle con una inclinación de terreno mayor o igual al 3%, la variación en la morfología, composición y/o color de cada tramo de fachada, deberá acompañarse de una diferencia de altura en la cornisa y cumbreira de la cubrición; igual o mayor a la inclinación que se produce en el frente de calle.

En el caso de que la parcela posea frentes de calle con una inclinación de terreno mayor o igual al 3%, la variación en la morfología, composición y/o color de cada tramo de fachada, deberá acompañarse de una diferencia de altura en la cornisa o cumbreira de la cubrición; igual o mayor a la inclinación que se produzca en el frente de calle.

- En el caso de agregaciones de parcela que supongan un frente de fachada mayor de 20,00m., se deberán conformar varias unidades edificatorias.

En el caso de edificaciones de superficie mayor de 100m² construidos, se podrá edificar las clases de viviendas 1 y 3 expuestas en el artículo 4.4.1 de estas Normas y por tanto, deberán tener acceso independiente todas ellas desde la vía pública o el patio de fondo de parcela.

Diseño formal:

- a) Modulación:

- Para el grado 1: Se establecen los siguientes parámetros:

Fachadas planas.

Inexistencia de cuerpos cerrados salientes.

Inexistencia de retranqueos o entrantes.

Volúmenes sencillos.

Diferencia de tipología de huecos en las dos plantas y en su caso, en el altillo superior.

- Para el grado 2:

No se establece ningún tipo de modulación obligatoria considerando que el resto de las condiciones que se prevén en este apartado son suficientes para la definición de un cierto tratamiento de acuerdo a los objetivos perseguidos en estas Normas respecto de la conservación del ambiente tradicional.

En todo caso, deberá ajustarse a las tipologías tradicionales de la zona.

- b) Huecos, en cualquier planta:

Predominará el macizo sobre el hueco. La superficie total de estos no será superior al 25 por ciento del total de la fachada, a menos que por el obligado cumplimiento de los mínimos exigibles por la normativa de viviendas de protección pública se justifique la necesidad de sobrepasar dicho límite, en cuyo caso se podrán alcanzar dichos mínimos oficiales como proporción máxima.

En todo caso la distancia horizontal entre dos huecos consecutivos será superior a una vez y media el ancho de los mismos.

Los huecos serán obligatoriamente de proporciones alargadas en el sentido vertical en las dos primeras plantas. Sólo se admiten huecos de forma cuadrada cuando estos huecos no superan 1m de lado, o correspondan a espacios de cubierta.

Para la iluminación del espacio bajo cubierta se podrán abrir lucernarios en el plano de la cubierta de dimensiones nunca superiores a 0,70m de ancho y a 0,90m de fondo y alineación con los ejes de los huecos de la fachada.

Si se emplean molduras en cornisas o impostas, las formas de que estén compuestas estas molduras, deben quedar comprendidas en la línea que va del borde exterior del paramento hasta el extremo exterior de las mismas, con una inclinación de 30°.

- c) Plantas bajas:

Queda prohibido dejar la planta baja sea cual fuese su uso futuro, sin terminar de ejecutar y cerrar por completo, debiendo realizarse de acuerdo a una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada, tanto en forma como en materiales.

Lo anterior se habrá de cumplir en todos los casos, esté o no prevista su utilización en cualquier plazo de tiempo. Así pues, los Proyectos de edificación habrán de incluir el tratamiento de fachada de los bajos del edificio.

Se habrá de guardar la adecuada proporción entre macizos y huecos. Los anchos de estos últimos no podrán superar el 20 por ciento de sus correspondientes en la planta superior si se modularan con arreglo a ellos, excepto garajes.

- En cualquier caso la suma de sus anchos nunca podrá superar los 3/5 del ancho total de fachada y sus proporciones habrán de ser siempre alargadas en el sentido vertical.
- d) **Balcones y cuerpos volados:**
El vuelo máximo que se permite en balcones es de 0,40m y 0,10m, al interior del bordillo. En la primera planta, la altura del vuelo del balcón respecto a la rasante de la calle no será inferior a 3,50m.
El canto del vuelo del balcón será inferior o igual a 12,00cm no pudiendo tener forma de ménsula.
Se prohíben los cuerpos cerrados volados.
Se prohíben los petos o protecciones de balcones macizos o ciegos. Se deberán seguir los tradicionales de cerrajería, en base a balaustres compuestos exclusivamente de elementos verticales, prohibiéndose inclinarlos hacia dentro o hacia fuera. Su altura no superará los 1,05m y su separación oscilará alrededor de los 0,12m.
Se prohíben expresamente que dichos petos se solucionen con elementos de plástico o vidrio o que estos se combinen con los de cerrajería.
Se prohíben las jardineras y elementos similares, no así las macetas tradicionales.
Se prohíben los cuerpos volados corridos que abarquen más de un hueco.
- e) **Cornisas y aleros:**
El vuelo máximo que se permite en aleros es de 0,40m y 0,10m interior al bordillo.
Se consideran de interés aquellas soluciones en la que el alero no constituye una prolongación del forjado horizontal de la última planta.
Si se emplean molduras, éstas deben quedar comprendidas en la línea que va del borde exterior del mismo al paramento de fachada, con una inclinación sobre la horizontal de 30°. Si se utilizan canecillos de madera se estará a lo usual en el lugar, dándoles función estructural.
- f) **Marquesinas:**
Se prohíben las marquesinas y demás cuerpos que sobresalgan de los faldones de la cubierta.
- g) **Toldos:**
El vuelo máximo que se permite en toldos es de 0,40m no debiendo superar, en todo caso, el ancho de la acera.
Sólo podrán instalarse en planta baja y su ancho podrá abarcar como máximo dos huecos. Se prohíben expresamente los de colores estridentes.
Cualquier elemento perteneciente a un toldo o parasol, dejará libre una altura mínima de 2,25m.
- h) **Banderines:**
El vuelo máximo de los rótulos dispuestos perpendicularmente al plano de fachada será de 0,40m, no debiendo superar, en todo caso, el ancho de la acera.
Su anchura máxima será de 0,60m y la mínima que debe tener sobre la rasante de acera de 2,25m.
Se prohíben los luminosos, excepto en el caso de farmacias y servicios de urgencia.
- i) **Anuncios y carteles publicitarios:**
Sólo se permitirán dentro del marco que supone el hueco correspondiente de planta baja. Lo mismo se exige para cualquier elemento de decoración de los locales comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos, etc...) dejando libres y sin superposición de materiales distintos de los propios de fachada, las jambas entre los huecos, así como los dinteles.
Fuera de los huecos sólo podrán colocarse rótulos discretos formados por letras sueltas metálicas, de madera o de cualquier otro material de calidad o bien paneles de madera pintada o de vidrio transparente e incoloro serigrafiado con motivos y letras sencillas y en ningún caso rótulos de neón, plástico, etc...
Se prohíben los luminosos.
- j) **Molduras:**
Mientras no sea de obligado cumplimiento su conservación o reproducción, se permite utilizar molduras exclusivamente de acuerdo a lo usual en la zona en cornisas o recercando huecos. En cornisas se permiten canecillos y viguetas de madera, de acuerdo a lo establecido en relación con salientes y vuelos, cornisas y aleros.
- k) **Zócalos:**
Se estará a lo dispuesto en relación con lo establecido para los materiales de fachadas.
- l) **Canalones y bajantes:**
Se permiten los canalones y bajantes de pluviales vistos en colores semejantes y entonados a los de fachada.
Se permite el canalón oculto siempre que el tejado siga la misma línea y pendiente, y que se sitúe en la vertical del muro de cerramiento.
- m) **Cerramientos de parcelas en patios y jardines:**
Con el fin de dar continuidad a las fachadas se exige que los cerramientos de cualquier espacio libre interior de parcela que de frente a vía pública se ajuste a la alineación oficial y tener una altura no inferior a los 1,80m, siendo totalmente ciego excepto en aquellos puntos de paso que se dispongan.

Hacia el interior de la parcela el cerramiento de tales espacios libres podrá ser el pactado previamente entre propietarios colindantes, debiendo tener en todo caso una altura no inferior a 1,80m y responder a una solución usual en la manzana.

n) Materiales y acabados:

Fábrica.

Se podrá utilizar cualquier material y sección constructiva siempre que cumpla las determinaciones legales mínimas de aislamiento y las lógicas de la buena construcción, así como las determinaciones siguientes:

El acabado será un estucado, revoco o enfoscado y pintado en colores blancos u ocres (tierras) claros, igual para la totalidad de la fachada, con la particularidad de los zócalos.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo debiendo utilizarse en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.

Se prohíbe la utilización de ladrillo visto como material de fachada.

Se permiten zócalos hasta una altura máxima de 1,00m, no superando la altura de los alféizares de las ventanas de la planta baja y separándose al menos 10 cm de éstos.

Los materiales y acabados, podrán bien tener el mismo acabado que el resto de la fachada, pero diferente textura o color que el paramento general.

Podrá ser de piedra, de mampostería vista, de hormigón visto con despiece imitando sillares o revoco. Se prohíbe expresamente la utilización de guijarros o cantos de río para conformarlos, el barnizado de los elementos pétreos o la utilización de baldosas de suelo o materiales cerámicos propios de interior.

Los colores a emplear, serán de tonos oscuros acordes a los tradicionales, predominando los colores grises y tierras. Se prohíbe expresamente la utilización de colores vivos.

Se permite el uso de la piedra en jambas, dinteles, impostas, etc., siempre que no sean chapados en gruesos inferiores a 7cm.

Se prohíben expresamente los revestimientos de azulejo, terrazo, plástico, metálicos o fibrocemento.

Se prohíbe la repetición mimética de elementos tradicionales especialmente los puramente decorativos en las edificaciones de nueva planta que no estén obligadas a conservar o recrear los primitivos.

Las plantas bajas, o cualquier otro cuerpo de fachada o visto desde espacio público, que no vaya a ser ocupada inmediatamente después de finalizar la obra se ejecutará en sus macizos de acuerdo a lo anterior, es decir igual al resto de la fachada, y sus huecos si no se cierran con macizo se cerrarán adecuadamente con materiales permanentes y de difícil deterioro, prohibiéndose expresamente la fijación de letreros o anuncios que desfiguren la composición general.

Se prohíbe expresamente la utilización de balaustres prefabricados o fabricados en obra como barandillas de balcones o terrazas.

Cerrajería y carpintería.

Se prohíbe la utilización de aluminio en su color, anodizado en color oro o bronce. Los lacados se realizarán preferiblemente en colores neutros y en colores oscuros, evitando los tonos claros o los tonos vivos.

La carpintería será preferiblemente de madera o metálica pintada o lacada.

La cerrajería tendrá bien diseños similares a los tradicionales, o bien diseños geométricos simples que se integren en la edificación y en las morfologías tradicionales.

El material será metálico, prohibiéndose expresamente el acero laminado en frío con forma de bolillos y el aluminio en cualquier acabado.

Los elementos de carpintería podrán tener los colores o teñidos naturales de la madera si su acabado es de este material, pudiendo también tanto en el caso de carpinterías de madera, metálicas o de PVC estar lacadas o acabadas en colores neutros o matizados, pudiendo utilizar todos los colores siempre que no se utilicen en ellos los tonos vivos o estridentes que no se integren con la edificación tradicional. Las cerrajerías deberán ser de colores neutros u oscuros en acabado satinado o mate.

Se permiten persianas enrollables exteriores (nunca con caja de persiana exterior) o de librillo.

2. Fachadas interiores

— Si se trata de fachadas con vistas desde un espacio público se ajustarán a las determinaciones establecidas para las exteriores y responderán a los mismos criterios de diseños que las restantes del edificio proyectado.

— Para las fachadas no vistas desde espacios públicos que vierten bien a patios de manzana o bien a aquellos patios interiores al que dan paramentos de fachada más de cuatro edificaciones, se permite una mayor flexibilidad en la introducción de elementos, pudiendo disponer en un máximo de 20 metros de composición de fachada igual en toda su anchura, de balcones corridos, terrazas o porches, obligando a seguir la diferente altura de cornisa, tal y como se divida, en su caso, la fachada exterior.

Su diseño y composición serán unitarios y cuidados como fachadas exteriores, siendo los materiales, texturas, acabados y color empleados idénticos a los empleados en dichas fachadas principales.

Si al materializar los 10,00 ó 12,00 metros de fondo edificable permitido se dejaran más de 3,00 metros lineales de medianera vista en algún lindero lateral, la edificación deberá retranquearse a partir de esa dimensión, 2,00 m. de ellos a efectos de producir a partir de esta profundidad paramentos laterales y de fondo de edificación, con huecos y tratamientos idénticos a los de las fachadas exteriores.

En caso de existir patios de luces al que vierten menos de cuatro edificaciones y estos no son vistos desde ningún espacio público cercano o lejano, se permiten acabados más simples y con colores más claros y distintos que los empleados en el resto de las fachadas.

Medianerías y paredes linderas:

Las medianerías y paredes linderas vistas se tratarán de igual forma que las fachadas exteriores en cuanto a materiales y colores, aún cuando se prevea que en un corto espacio de tiempo vayan a quedar cubiertas.

3. Cubiertas

3.1. Diseño formal o composición:

a) Modulación y pendientes:

- Responderá a la de la fachada principal. Se recomienda el uso de crujías variadas dentro de una volumetría sencilla.
- Se dispondrán los caballetes paralelos a fachada.
- Se prohíben expresamente las cubiertas planas. Serán inclinadas con un ángulo máximo de 25° y mínimo de 18° con la horizontal.
- Se prohíben las cubiertas de un solo faldón.
- Se estará a lo dispuesto en cuanto a altura máxima de cubierta (ver la regulación de altura máxima edificable).

b) Cámaras y áticos:

- Sólo podrán ser aparentes en fachada de acuerdo a lo usual en la zona.
- Quedan prohibidas las mansardas y huecos en forma de buhardilla.

c) Elementos por encima de la cubierta:

- Solo se permiten chimeneas, conductos de ventilación e instalaciones imprescindibles con acabados de calidad como corresponde a las fachadas a calle y a elementos vistos desde espacios públicos.
- Los accesos a los áticos o cámaras se efectuarán dentro de las zonas de cubierta inclinada sin variar la inclinación.
- Todos los elementos serán de calidad y estarán arquitectónicamente diseñados y acordes e integrados tanto en la edificación como con la edificación tradicional. Se prohíben expresamente los depósitos de fibrocemento exteriores no cubiertos por la cubrición general, los anuncios publicitarios y cualquier otro elemento saliente no mencionado.
- Puntualmente, en edificios dotacionales o institucionales de nueva creación y de especial significación, el Ayuntamiento, asesorado por los servicios técnicos, podrá permitir añadir monteras acristaladas en la cubrición.
- También puntualmente, para edificios dotacionales o institucionales de nueva creación y de especial significación, el Ayuntamiento, asesorado por los servicios técnicos, podrá permitir bien la instalación de paramentos sobre la cornisa o alero de 0,30m de grosor, hasta 0,80 m. de altura en su punto más alto y longitud no superior a 1/3 de una de sus fachadas, colocándolo en el lugar más idóneo para significar el edificio, bien permitir la instalación de un estandarte de 2m de altura y 3,00 m. de perímetro sobre la cubrición, o bien permitir la creación de un pequeño torreón a modo de pérgola, sin espacio cerrado de uso, sostenido por pilares, columnas o estructura liviana, cuyas dimensiones máximas sean de 12,00 m de perímetro y 2,00 m. de altura, disponiéndolos sobre la cubrición e integrados en el edificio, a efectos de significar el mismo.
- En el caso especial de instalar algún rótulo en estos elementos, éste deberá realizarse labrando o realizándolo en bajo relieve en el material que esté realizado el paramento o cuerpo abierto añadido, con el mismo material y color, y sin tener iluminación alguna.
- Estos puntos singulares instalados en estas edificaciones, serán posibles siempre que su instalación no oculte la visión de parte de otros edificios significativos y siempre que no prevalezca sobre la vista general del caserío tradicional, tanto desde un entorno cercano como desde un entorno medio o lejano.

3.2. Materiales:

El material de cubierta será teja árabe tradicional, de color rojiza o terrosa, prohibiéndose el uso de teja cerámica mixta y la de hormigón.

Excepcionalmente, para edificios de nueva planta dotacionales o institucionales, podrán utilizarse otros materiales, siempre que estos tengan un color rojizo acordes con los del caserío tradicional y no sean brillantes.

4. Espacios interiores

- No se establecen condiciones para los interiores de las edificaciones de nueva planta excepto en lo que atañe a las actuaciones de conservación, que tenderán no sólo a la conservación del contenedor físico sino a la disposición de funciones según las características de los distintos espacios que componen la edificación conservada.
- Tanto los espacios interiores creados por edificios de nueva planta como los que son fruto de rehabilitaciones generales que, en su caso, hicieran imposible la ubicación de cocinas y tendederos en los patios de luces, será obligatorio ubicarlos ventilando a los patios de manzana.
- En el caso de disponer los tendederos dando a estos patios, a efectos de evitar las vistas del interior de estos tendederos desde cualquier otra edificación que vierta a este espacio compartido, se deberá proteger los mismos bien mediante muros exteriores de 2,00 m de altura abiertos en su parte superior, mediante celosías, mediante acristalamientos no transparentes o bien utilizando cualquier otro recurso arquitectónico que cuide y no destaque en la fachada, dado que se considera y tiene los mismos acabados que las fachadas exteriores a calle. Los espacios comunes, de las edificaciones (escaleras, rellanos, fachadas, carpinterías exteriores o de acceso a cada vivienda, rejeras, patios y cubrición), tendrán un diseño unitario que no se podrá variar o alterar individualmente.
- En caso de sustituciones de algún elemento que se repita en cualquier parte de los espacios comunes de un edificio, esta sustitución deberá ser idéntica en diseño, material, textura y color que el existente.
- En el caso de añadir algún elemento no existente (protecciones, rejas, iluminación de accesos, rellanos o escaleras, etc.) en edificaciones de nueva planta o totalmente rehabilitadas, deberán realizarse solicitando una licencia al Ayuntamiento para garantizar que estos añadidos se realizarán al mismo tiempo, con mismo diseño, material, textura y color en todos los elementos o espacios y que estos se realizarán acordes con la normativa vigente. Por todo ello, no se admitirán actuaciones individualizadas.

Artículo 8.7.4. *Condiciones sobre el Uso y Destino del suelo y la edificación.*

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Uso (Título 4) y en concreto a las siguientes consideraciones particulares:

1. Residencial en todas sus clases

Predominante: Clase vivienda. Categorías 1ª y 2ª.

2. Actividades económicas

2.1. Comercial:

Compatibles: Categoría 2ª.

Complementarios: Categoría 1ª y 2ª.

2.2. Oficinas:

Compatibles: Categorías 2ª y 3ª.

Complementarios: Categoría 1ª.

2.3. Industrial:

Complementarios: Categoría 1ª.

Condicionados: Dentro de la Categoría 2ª sólo aquellas actividades que sean artesanales y que supongan la rehabilitación o recuperación de una edificación tradicional.

Prohibidos: Categoría 2ª (en el resto de los casos), 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

2.4. Almacén:

Complementarios: Categorías 1ª y 2ª

Prohibidos: Categorías 3ª y 4ª

2.5. Estaciones de servicio:

Prohibidos: Este uso se prohíbe expresamente.

2.6. Servicios:

Condicionados: Categorías 1ª y 2ª en los mismos términos que en los Usos Dotacionales integrantes de Redes Públicas.

Complementarios: Categoría 3ª, 4ª y 6ª.

Prohibidos: Categoría 5ª.

3. Dotacionales (Integrantes de las Redes Públicas)

3.1. Docente:

Condicionados: En todas sus categorías. En ningún caso se permitirá en parcelas de tamaño inferior al permitido por las disposiciones del Organismo autonómico competente en la materia.

Se exige la previa presentación al Ayuntamiento de un documento en que se especifique localización y destino, con expresión de la capacidad prevista, a fin de que se informe sobre su idoneidad.

3.2. Asistencial:

Condicionados: En cualquiera de sus categorías, el Ayuntamiento en base a la legislación vigente, decidirá si su localización es idónea en función de las necesidades y en relación con cualquier otro servicio de este tipo.

3.3. Sanitario:

Complementarios: Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

Prohibidos: Categoría 7ª.

3.4. Religioso:

Compatibles: En todas sus categorías.

3.5. Deportivo:

Complementarios: Categoría 1ª y 2ª.

Prohibidos: Categorías 3ª y 4ª.

3.6. Salas de reunión y espectáculos:

Compatibles: En todas sus categorías.

3.7. Servicios administrativos

Compatibles: Categorías 1ª y 2ª.

Prohibidos: Categoría 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

4. Parques y jardines

Compatibles: Categoría 2ª (públicos), 3ª, 4ª y 5ª.

Complementarios: Categoría 1ª y 2ª (privados).

5. Infraestructuras

Permitidos únicamente aquellos necesarios para garantizar la correcta funcionalidad de la zona y el adecuado servicio.

6. Garaje-aparcamiento

Complementarios: Categorías 1ª y 2ª.

Condicionados: En las categorías 2ª y 3ª el Ayuntamiento señalará las plazas de aparcamiento de uso público en espacios libres en relación con sus previsiones sobre ordenación del tráfico.

7. Rurales

Complementarios: Categoría 1ª – Subcategoría A

Condicionado: Categoría 2ª – Subcategoría A, según lo que disponga el Ayuntamiento en base a la legislación vigente y de acuerdo a lo tradicional de la zona.

Prohibidos: El resto de categorías y subcategorías.

Artículo 8.7.5. *Eliminación de impactos negativos en el Casco tradicional*

Se regulan a continuación:

Condiciones para garantizar la eliminación o atenuación de los impactos negativos de los elementos catalogados y del caserío común del casco tradicional.

Garantías del cumplimiento de la normativa para elementos que se sustituyan o se añadan a las edificaciones (dobles ventanas en un edificio, cerrajerías, rejerías, toldos, zócalos, persianas o cualquier otro elemento que afecte al aspecto o acabado), asegurando la homogeneidad e igualdad de estos elementos en todo el edificio, dado que son elementos que modifican el proyecto aprobado en su día por el Ayuntamiento, y que generalmente, al no estar debidamente regulados, provocan en ocasiones fuertes impactos negativos y la degradación de la edificación del casco tradicional.

Para ello se establecen las siguientes prescripciones:

1. Para obtener la correspondiente licencia bien de obras de carácter general a efectos de restauración, rehabilitación, nueva instalación, remozamiento, limpieza, revoco o pintura general de fachadas, bien de obras de carácter general en el cerramiento de los huecos, o bien de obras para remozamiento, limpieza o pintura general de rejerías, protecciones y elementos auxiliares, deberá presentarse un expediente en el que figuren:

- Proyecto en el que se reflejen las obras solicitadas.
- Proyecto en el que se reflejen la eliminación de impactos negativos y/o aspectos que no cumplen la normativa vigente en la parte del edificio que se realicen las obras de carácter general.

- Presupuesto tanto de las obras que se pretendan realizar, como de las obras y de las actuaciones que se precisan para la eliminación o corrección de los elementos - añadidos o no al edificio original- que supongan un impacto negativo.
 - Presupuesto para la eliminación o corrección de los aspectos que no se atengan a la presente normativa, y/o de las obras necesarias para la homogenización de aquellos aspectos que se hubieran añadido y que no fueran iguales en todo el edificio (carpinterías de ventanas, rejerías, toldos, zócalos, etc.).
 - La obligación de homogeneizar estos elementos, vendrá dada, bien porque pertenecen al tipo de obra solicitado o bien porque que estos elementos desiguales, estuvieran contenidos en la parte del edificio que se actúa.
2. Para obtener licencia a efectos de renovación, reparaciones generales de cubierta o retejados, deberá presentarse:
- Proyecto en el que se reflejen las obras solicitadas.
 - Proyecto en el que se reflejen la eliminación de impactos negativos y/o aspectos que no cumplen la normativa vigente.
 - Presupuesto tanto de las obras que se pretendan realizar, como de las obras y de las actuaciones que se precisan para la eliminación o corrección de los elementos o acabados de los mismos -añadidos o no al edificio original- que supongan un impacto negativo,
 - Presupuesto para la eliminación, corrección y/o la adecuación de las formas, materiales o color de los elementos contenidos en la cubrición que no se atengan a la normativa vigente, o no fueran iguales entre sí.
3. Asimismo, dado que son elementos que modifican el proyecto aprobado en su día por Ayuntamiento y si no se regulan, pueden degradar el edificio, se exigirá la solicitud de licencia para la instalación de dobles ventanas, toldos, rejerías o cualquier elemento que individual o colectivamente se añada, bien a la fachada original o a cualquier paramento visto desde cualquier espacio público o espacio colectivo (patios de manzana).
- El Ayuntamiento, para la concesión de esta licencia de elementos añadidos, comprobará el cumplimiento de los parámetros que prescriba la ordenanza para la zona, así como, en su caso, el acta de la aprobación del elemento a añadir o sustituir por junta de propietarios, dado que los siguientes elementos de ese tipo que se corrijan o añadan en cualquier elemento común de esa edificación, deberá ser idénticos en materiales, forma y color al solicitado, garantizándose así su homogeneidad.
4. Si la licencia se solicita para algún elemento que ya ha sido sustituido o añadido en algún otro lugar de las fachadas, cubrición u otro elemento común, con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, este elemento a añadir, deberá ser idéntico en todos sus parámetros a los mayoritarios que cumplan la normativa, debiendo en su caso, ser presentada el acta de la aprobación realizada por la junta de propietarios del inmueble, a efectos de garantizar que los futuros elementos que se instalen, serán iguales en todos sus parámetros al aprobado.
5. Si se solicita licencia para algún elemento que ya ha sido sustituido o añadido en algún lugar de las fachadas, cubrición u otro elemento común con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, y ninguno de los elementos instalados cumpliera la normativa vigente, el elemento a añadir o sustituir, deberá cumplir las prescripciones vigentes para la zona y en su caso, deberá ser aprobado por la junta de propietarios del inmueble, debiendo ser presentada dicha aprobación en la licencia a efectos de garantizar que los futuros elementos que se instalen, sean iguales en material, forma, particiones, textura y color al aprobado, quedando los que no cumplieran la normativa fuera de ordenación.
6. En caso de instalar elementos que no figuren regulados en estas normas, el Ayuntamiento, deberá aprobar lo presentado siempre que se integre plenamente en la edificación o en caso contrario, definir los parámetros a aplicar.

Artículo 8.7.6. *Condiciones de Protección*

Los inmuebles objeto de protección de acuerdo con la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en virtud de su Disposición Adicional Segunda o los entornos de protección de los bienes, que están incluidos en el Catálogo de Bienes a Proteger, la Ordenanza de Casco Antiguo está supeditada a los criterios de protección y conservación que establezca la legislación sectorial, y cualquier actuación sobre éstos, requerirá informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

Capítulo 8.8

Ordenanza 2. Vivienda unifamiliar

Artículo 8.8.1. *Definición y Ámbito*

Regula los usos y aprovechamiento del suelo y la edificación en las zonas con vivienda unifamiliar, aislada o agrupada.

La delimitación de los diferentes ámbitos en que es de aplicación se señala en los planos SU-1 y SU-2.

Artículo 8.8.2. Objetivos

- Conexión de las nuevas zonas a ocupar con el resto de la estructura edificada con estas tipologías, en base a su completa ordenación y urbanización, manteniendo unos niveles de densidad semejantes a los existentes.
- Ofertar una tipología de vivienda con demanda en la zona.
- Ofrecer dentro de esta tipología diversas alternativas de forma de disposición y aprovechamiento.
- Evitar en el interior de estas áreas de baja densidad la existencia de vacíos urbanos.

Artículo 8.8.3. Sub-Ordenanzas

Con el fin de lograr un tratamiento más adecuado a las características que ofrece la actual estructura de estas tipologías en el núcleo, se establecen dentro de esta Ordenanza las siguientes sub-Ordenanzas de acuerdo a las densidades y tipologías que se señalan:

- Sub-Ordenanza 2A: Aislada o agrupada
- Sub-Ordenanza 2B: Aislada

Artículo 8.8.4. Condiciones de volumen

Las condiciones son comunes a ambas Sub-Ordenanzas salvo que expresamente se determinen sus características.

Agregación y división de parcelas

Se permite en todo lo que no contradiga las condiciones que se establecen en esta Ordenanza.

Parcela mínima divisible

Toda parcela es divisible siempre y cuando no dé lugar a alguna que incumpla las condiciones de la mínima edificable.

Parcela mínima edificable

2A. Se establece en 250m², debiéndose contar con un frente de parcela a vía pública no inferior a 7m.

2B. Se establece en 500m², debiendo contar con un frente de parcela a vía pública no inferior a 14m.

No obstante, en ambos casos, se puede establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas/viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas.

Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

La superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberá situarse en la misma manzana, aunque no necesariamente con contigüidad física.

La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la zona de Ordenanza.

Alineaciones exteriores

Son las señaladas en los planos SU-1 y SU-2.

Alineaciones interiores

No se establecen. Se estará a lo dispuesto en retranqueos.

Rasantes

Son las señaladas en los planos SU-1 y SU-2 y que coinciden sustancialmente con las existentes en la actualidad.

Edificabilidad máxima

El volumen y superficie máximas edificables vendrán dados por la aplicación simultánea de las determinaciones que se establecen sobre altura y ocupación máximas, y sobre patios de parcela y retranqueos a colindantes, debiéndose cumplir las más restrictivas entre todas ellas.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para usos vivideros.

En el caso de actuaciones de conjuntos de viviendas en la zona mancomunada no se permitirá edificación alguna sobre rasante, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc. Si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, su ocupación no superará el 10% de la superficie mancomunada.

Altura máxima edificable

Será de dos plantas más el bajo cubierta (B+I+BC) y 7m para la edificación principal y de una planta y 3m para la secundaria (usos no vivideros). Esta última nunca deberá alcanzar una altura en cualquiera de sus puntos superior a 3,5m.

La altura máxima de la cubierta vendrá determinada por el perfil en el punto medio de cada sección del edificio, no debiendo superar la cumbre, en ningún caso, los 3m sobre la línea de máxima altura del edificio.

Se permiten los semisótanos para usos no vivideros no computando en la superficie máxima edificable.

Ocupación máxima

2A. Se establece un índice de ocupación del 40% sobre parcela neta.

El índice de ocupación está referido al total de la edificación principal y secundaria pudiendo alcanzar esta última como máximo el 7% del total.

2B. Se establece en el 30% sobre parcela neta para el total de la edificación principal y secundaria. Esta última, en sí, solo puede alcanzar como máximo el 5%.

Retranqueos

2A. Se establecen los siguientes retranqueos mínimos a linderos:

- A frente (o aquellos por donde discurra una vía pública): 3m.
- A laterales: 3m.
- A fondo: 4m.

En el caso de ser agrupadas (en hilera o pareadas) se requerirá compromiso previo entre los propietarios vecinos.

La edificación secundaria podrá apoyarse en la alineación exterior del frente a vía pública.

2B. Se establecen los siguientes retranqueos mínimos a linderos:

- A frente (o aquellos por donde discurra una vía pública): 4m.
- A laterales: 4m.
- A fondo: 4 m.

La edificación secundaria guardará estos retranqueos también.

Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Estéticas y Compositivas de esta Ordenanza.

Artículo 8.8.5. *Condiciones estéticas y compositivas*

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales establecidas en estas Normas.

1. Fachadas

No se establecen condiciones particulares.

2. Cubiertas

Diseño formal o composición:

Se permiten tanto las cubiertas inclinadas con pendientes inferiores a 30° como las cubiertas planas.

Por encima de cubierta no se admiten otras construcciones que los casetones para acceso a la misma y las chimeneas y conductos de ventilación. Todas ellas deberán ser tratadas arquitectónicamente de forma conjunta con el resto del edificio. Al igual que los depósitos, que no se admiten vistos.

Materiales

Se permiten materiales cerámicos o de cemento, nunca metálicos y fibrocemento (si no es como soporte de las tejas aprovechando las ondas del material y sin que éste quede visible); tampoco se admiten impermeabilizaciones vistas y acabadas en aluminio o en el color negro del asfalto.

Artículo 8.8.6. *Condiciones de Uso y Destino del suelo y la edificación*

Se estará a lo dispuesto en las "Condiciones Generales de uso y destino del suelo y la edificación" y en concreto, a las siguientes consideraciones particulares:

1. Residencial clase vivienda

Predominante: Categorías 1ª y 3ª: en base a una densidad neta máxima resultante del tamaño mínimo de parcela edificable.

Condicionados: Clase vivienda, Categoría 2ª; para promociones de vivienda pública se permite una capacidad máxima de viviendas por parcela, igual al número de veces enteras que la edificabilidad máxima de la parcela sea múltiplo de la superficie mínima construida de cada tipo de vivienda de protección pública definidos en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y siempre que todas las viviendas resultantes cumplan las Condiciones establecidas en la Subordenanza correspondiente. Categoría 3ª.

2. Actividades económicas

2.1. Comercial:

Compatibles: Categoría 1ª.

Prohibidos: El resto.

2.2. Oficinas:

Compatibles: Categoría 1ª.

Prohibidos: Categoría 2ª y 3ª.

2.3. Hotelero:

Prohibidos: En todas sus categorías.

2.4. Industrial:

Prohibidos: En todas sus categorías.

2.5. Almacén:

Complementarios: Categoría 1ª.

Prohibidos: El resto.

2.6. Estaciones de servicio:

Prohibidos: En todas sus categorías.

2.7. Servicios:

Compatibles: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en los mismos términos que en los Usos Dotacionales integrantes de Redes Públicas.

Prohibidos: Categorías 5ª y 6ª.

3. Dotacionales (Integrantes de las Redes Públicas)

3.1. Docente:

Compatibles: Categoría 1ª.

3.2. Asistencial:

Compatibles: En todas sus categorías.

3.3. Sanitario:

Compatibles: Categoría 2ª y 3ª, siempre en superficies inferiores a 150 m² y que el Ayuntamiento en base a la legislación vigente, de su consentimiento atendiendo a factores de localización (respecto de otras instalaciones similares y, en todo caso, apoyado en vías de circulación principal).

3.4. Religioso:

Compatibles: En todas sus categorías.

3.5. Deportivo:

Prohibidos: Categorías 1ª y 2ª.

3.6. Salas de reunión y espectáculos:

Prohibidos: En todas sus categorías

3.7. Servicios administrativos:

Prohibidos: En todas sus categorías.

4. Parques y jardines

Compatibles: Categoría 2ª (públicos), 3ª, 4ª y 5ª.

Complementarios: Categoría 1ª y 2ª (privados).

5. Infraestructuras

Permitidos únicamente aquellos necesarios para garantizar la correcta funcionalidad de la zona y el adecuado servicio.

6. Garaje-aparcamiento

Complementarios: Categorías 1ª (garaje anexo a vivienda para uso exclusivo de usuarios de la vivienda) y Categoría 2ª (garaje-aparcamiento en espacios libres privados).

Prohibidos: El resto.

7. Rurales

Complementarios: Categoría 1ª.

Prohibidos: El resto.

Artículo 8.8.7. *Condiciones de las edificaciones fuera de ordenación*

En las zonas que estaban anteriormente incluidas en la Ordenanza mixta (Residencial-Industrial) se permitirá el mantenimiento del uso y actividad, sin incremento de volumen o edificabilidad.

Capítulo 8.9

Ordenanza 3: edificación singular

Artículo 8.9.1. *Definición, ámbito y objetivos vinculantes*

Definición y ámbito

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en zonas que conllevan tipologías singulares como son las dotacionales (asistencial, deportivo, docente, sanitario y socio-cultural, religioso o salas de reunión o servicios administrativos).

2. La delimitación de los ámbitos donde es de aplicación se señala en los planos SU-1 y SU-2.

3. Aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo que están incluidas en cualquiera otra Ordenanza quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación, a las normas específicas de la zona en que queda incluido, sin perjuicio de las determinaciones o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Por lo que se refiere al uso y a la edificabilidad, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinan en el presente Capítulo.

Objetivos

- Ofrecer una normativa que regule y ordene la actual situación existente permitiendo su articulación con el resto de las edificaciones y espacios del entorno, y que también sirva a las futuras instalaciones que puedan construirse de acuerdo a la diversa normativa existente que han de cumplir en función del destino a que se dediquen.

Artículo 8.9.2. *Condiciones de Volumen*

Agregación y segregación de parcelas

Se permite en todas sus formas siempre que cumplan las condiciones que a continuación se establecen, o las particulares que se impongan en estas Normas para cada tipo de equipamiento y que no dificulten la implantación de las instalaciones que se prevén de acuerdo a los mínimos exigibles por la normativa estatal o autonómica aplicable en cada caso respecto del futuro destino.

Parcela mínima divisible

Se estará a lo expresado en el punto anterior.

Parcela mínima edificable

Se establece para todas y cada una de las parcelas existentes en su tamaño actual, debiendo cumplir cualquier normativa de ámbito estatal o autonómica que sea de aplicación.

Alineaciones exteriores

Son las señaladas en los planos SU-1 y SU-2.

Alineaciones interiores

No se establecen.

Edificabilidad máxima

El volumen y superficie máximas edificables vendrán dados por la aplicación simultánea de las determinaciones que se establecen para esta Ordenanza O-3 sobre altura y ocupación máximas y sobre patios de parcela y retranqueos a colindantes, debiéndose cumplir las más restrictivas entre todas ellas.

La edificabilidad máxima resultante de la aplicación de estos parámetros se establece como de referencia. Sin perjuicio de ello, los correspondientes Proyectos de los equipamientos que en cada caso se pretendan desarrollar, justificarán, en su caso, el incremento de estos parámetros para lograr soluciones más acordes con el interés público.

Altura máxima edificable

Se establece en dos plantas (B+I) y 7m.

Estas condiciones podrán incrementarse si por el Ayuntamiento se justifica su necesidad para el desarrollo del equipamiento.

Se establece exclusivamente para las edificaciones destinadas al uso asistencial Grado 2º, Asistencia Ancianos, un número de plantas máximo de 3 (B+II) y 12m.

Ocupación máxima

Se establece en el 50%, sin perjuicio de que alguna normativa particular estatal o regional establezca un nuevo porcentaje o que el Ayuntamiento lo considere necesario para el desarrollo de cualquier equipamiento público.

Retranqueos

No se establecen retranqueos mínimos.

Patios de parcela

Se estará a lo dispuesto, como mínimo, en las Condiciones Generales establecidas en estas Normas.

Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales en estas Normas.

Artículo 8.9.3. *Condiciones Estéticas y Compositivas*

1. Fachadas (exteriores e interiores)

1.1. Diseño formal o composición:

No se establece ninguna norma con carácter vinculante excepto las señaladas en las Generales de Protección del Medio Ambiente y las que puedan establecerse para el desarrollo de las Áreas y Ámbitos correspondientes.

1.2. Materiales:

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales incluidas en las de Protección del Medio Ambiente.

2. Cubiertas

2.1. Diseño formal o composición:

Las cubiertas podrán ser inclinadas con ángulos no superiores a 30º, ó planas, pudiéndose utilizar ambas soluciones dentro del mismo proyecto de edificación.

2.2. Materiales:

Se permiten materiales cerámicos o de cemento, nunca metálicos o fibrocemento (si no es como soporte de la teja aprovechando las ondas del material y siempre que éste no sea visible).

Artículo 8.9.4. *Condiciones de Uso y Destino del suelo y la edificación*

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Uso y, en concreto, a las siguientes consideraciones particulares:

1. Residencial

Complementario: Clase vivienda, Categoría 1ª, una vivienda como máximo para el encargo de la vigilancia.

Prohibidos: En el resto de los casos.

2. Actividades económicas

2.1. Comercial:

Complementario: Categoría 1ª, como complemento de las actividades dotacionales.

Prohibidos: En los demás casos

2.2. Oficinas:

Complementarios: Los relacionados con la dotación de que se trate.

Prohibidos: El resto

- 2.3. Hotelero:
Condicionado: En todas sus categorías.
- 2.4. Industrial:
Prohibidos: En todas sus categorías.
- 2.5. Almacén:
Complementarios: Los relacionados con la dotación de que se trate.
Prohibidos: El resto
- 2.6. Estaciones de servicio:
Prohibidos: En todas sus categorías.
- 2.7. Servicios:
Compatibles: Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª en los mismos términos que en los Usos Dotacionales integrantes de Redes Públicas.
Complementarios: Categorías 3ª, 5ª y 6ª en los mismos términos que en los Usos Dotacionales integrantes de Redes Públicas.
3. Dotacionales (Integrantes de las Redes Públicas)
- 3.1. Docente:
Compatible: En todas sus categorías.
- 3.2. Asistencial:
Compatible: En todas sus categorías.
- 3.3. Sanitario:
Compatible: En todas sus categorías.
Complementario: Los relacionados con la dotación de que se trate.
- 3.4. Religioso:
Compatibles: En todas sus categorías.
- 3.5. Deportivo:
Compatibles: En todas sus categorías.
Complementarios: Los relacionados con la dotación de que se trate.
- 3.6. Salas de reunión y espectáculos:
Compatible: En todas sus categorías.
Complementarios: Los relacionados con la dotación de que se trate.
- 3.7. Servicios administrativos:
Compatibles: En todas sus categorías.
Complementarios: Los relacionados con la dotación de que se trate.
4. Parques y jardines
Complementario: Categoría 1ª.
Condicionado: Categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
5. Infraestructuras
Prohibidos: En todas sus clases y categorías.
6. Garaje-aparcamiento
Complementarios: Categoría 2ª, la dotación de aparcamiento se justificará en el correspondiente Proyecto del equipamiento.
Prohibidos: Categoría 1ª, 3ª y 4ª.
7. Rurales
Prohibidos: En todas sus categorías.

Artículo 8.9.5. Condiciones de Protección

Los inmuebles protegidos por la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, estarán sometidos a lo que dicte la legislación sectorial de aplicación.

Capítulo 8.10

Ordenanza 4. Remodelación

Artículo 8.10.1. *Definición, ámbito y objetivos vinculantes*

Definición y ámbito

1. Regula los usos y aprovechamiento del suelo y la edificación en las zonas ocupadas actualmente por bloques de vivienda colectiva, ya sea entre medianería o exentos, en base a un tratamiento transitorio concreto.

2. Su ámbito se señala en los planos SU-1 y SU-2.

Objetivos

- Devolver al núcleo una estructura equilibrada en relación con los habituales tipos y modelos de la edificación – vivienda en concreto – en un núcleo como éste, aunque sea a largo plazo, en tanto que dichas tipologías se consideran fuera de su contexto urbano.
- Establecer, en función de ello, que reconociendo la realidad existente no queden fuera de ordenación las edificaciones de vivienda colectiva afectadas, permitiendo su subsistencia así como la de los usos acordes con ella, y se dé paso a su sustitución por nuevas edificaciones que armonicen con el modelo de estructura y escena urbanas que se propone para el núcleo.
- Esta recuperación, que naturalmente no se espera a corto plazo se entiende como objetivo final de esta Ordenanza, a raíz de alguna actuación, dentro de la legalidad, de reinserción de la población afectada si fuera necesario.

Artículo 8.10.2. *Condiciones de Ordenación respecto de lo existente*

1. Las edificaciones afectadas por esta Ordenanza no quedan fuera de ordenación.

2. Se pueden realizar en ellas, exclusivamente, obras destinadas a la conservación en las debidas condiciones de habitabilidad y ornato.

Se juzgan de interés aquellos proyectos que tiendan a mejorar la escena urbana.

Se consideran incluidas en tales obras las siguientes:

- La restauración.
- La reposición de elementos constructivos.
- Cambios de tabiquería sin afectar a la estructura resistente.
- Modernización y actualización de instalaciones.
- Demolición de obras añadidas.
- Obras de ornato en la edificación dirigidas a la armonización con el medio urbano.
- Se prohíbe expresamente el pintar o decorar las terrazas u otros elementos de fachada con colores vivos o detalles de formas llamativas.
- Plantación de elementos vegetales.

3. Se prohíben expresamente (además de lo que en función de lo anterior se considera implícito) cualquier obra de:

— Ampliación de volumen o superficie edificada (se consideran agotados los máximos capacidades con lo actualmente existente).

4. Cualquier tipo de obra o montaje de instalaciones estará sujeta a la correspondiente licencia y a la normativa oficial (estatal o autonómica) en lo que no está definido por estas Normas.

5. Respecto de los siguientes extremos:

- Plantas bajas y locales comerciales.
- Portadas, escaparates y vitrinas.
- Marquesinas.
- Toldos.
- Anuncios y carteles publicitarios (banderines y muestras).

Estará a lo dispuesto en las Normas Generales para su colocación y disposición y a las Normas Generales de Protección del Medio Ambiente.

6. Las condiciones de uso se ajustarán a las de la Ordenanza 2.

Artículo 8.10.3. *Condiciones de Ordenación respecto de cualquier obra de nueva planta*

1. Si por cualquier circunstancia se efectuara el derribo de una o más de las edificaciones existentes, las nuevas a realizar se atenderán en su totalidad y para los ámbitos señalados en estas Normas a las condiciones establecidas para la Ordenanza aplicable al resto de la manzana donde esté enclavada.

2. El derribo o desaparición de la edificación existente, será voluntario o en función de un expediente de ruina y siempre de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en estas Normas.

Capítulo 8.11

Ordenanza 5. Parques y jardines

Artículo 8.11.1. *Definición, ámbito y objetivos vinculantes*

Definición y ámbito

Regula el uso y aprovechamiento del suelo en los espacios de uso exclusivo de parques y jardines públicos o privados, tanto calificados como Sistema General como Local.

Los diferentes ámbitos que lo conforman se señalan en los planos SU-1 y SU-2.

Objetivos

- Ofrecer, recogiendo lo ya existente, una normativa que sirva para la ordenación de los diferentes espacios libres que se quieren obtener para servicio de la población del municipio, tanto para cumplir los mínimos exigidos por la ley como otra serie de pequeños espacios complementarios.
- Ofrecer unos espacios auténticamente dedicados al uso de parques y jardines, admitiendo usos compatibles con ellos pero prohibiendo otros que tienen ya designados, dentro de estas Normas, espacios acordes con su destino.
- Que tales espacios libres respondan a lo que significan dentro del núcleo considerado su tamaño y carácter urbano.

Artículo 8.11.2. *Condiciones sobre Volumen*

Agregación y segregación de parcelas

No se admite la segregación de parcelas.

Edificabilidad máxima

El uso de Parques y Jardines admite la compatibilidad con pistas ciclistas y pequeñas instalaciones comerciales de superficie no superior a 50m² edificados y ocupación sobre la parcela neta de que se trate no superior al 5%. Estas instalaciones podrán estar destinadas a kioscos, bares y similares, que sirvan para enriquecer y mejorar el uso del Parque o Jardín, su diseño armonizará con el ambiente en que se sitúen y la altura de cornisa de las edificaciones que puedan preverse no superará los 4 m.

La distancia de estas edificaciones a bordillos de calles en cualquier caso nunca será inferior a 2m. y tendrán que estar separados entre sí una distancia no inferior a 50m.

Se admiten las normales instalaciones para juegos de niños allí donde lo prevea el correspondiente proyecto.

Ocupación máxima

No se superará el 5 por ciento de ocupación por cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente Ordenanza.

Artículo 8.11.3. *Condiciones Estéticas y Compositivas*

1. Se deberá guardar especial atención al arbolado y cumplir las determinaciones que se establecen en las Normas Generales de Urbanización y las Normas Generales de Protección del Medio Ambiente.

2. Se deberá tener en cuenta la posibilidad de celebración de cierto tipo de festejos o reuniones multitudinarias.

Artículo 8.11.4. *Condiciones de Uso del suelo*

Se consideran como "Prohibidos" todos los usos excepto el de "Parques y Jardines" que se considera como Predominante, junto con los usos compatibles que se han establecido.

Artículo 8.11.5. *Rasantes*

Se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obliguen las instalaciones antes mencionadas.

Capítulo 8.12

Ordenanza 6. Servicios urbanos e infraestructuras

Artículo 8.12.1 *Definición*

Son las áreas destinadas a la implantación de instalaciones de infraestructuras de servicios al servicio general del núcleo urbano.

Artículo 8.12.2 *Condiciones específicas*

Son las necesarias de retranqueo, altura, ocupación, etc., en función de la instalación de que se trate.

Artículo 8.12.3 *Condiciones de uso*

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que se consideran, con los usos complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura.

Capítulo 8.13

*Ordenanza 7. Red viaria***Artículo 8.13.1.** *Definición*

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de comunicación entre las diversas áreas del núcleo, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Artículo 8.13.2. *Condiciones específicas*

1. Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8m² y una altura máxima de 3,00m.
2. Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen la circulación ni el aparcamiento de vehículos, ni el tránsito peatonal.
3. Las travesías de carreteras se regularán por la legislación sectorial vigente.

TÍTULO 9

Normas particulares para el suelo urbanizable

Capítulo 9.1

*Generalidades***Artículo 9.1.1** *Ámbito de aplicación.*

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General adscribe a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección, y podrá ser objeto de transformación en las condiciones y los términos que el Plan General determina.
2. El Plan General diferencia en el suelo urbanizable las siguientes categorías:
 - a) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos que el Plan General prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se divide en Sectores.
 - b) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase del suelo urbanizable.

Artículo 9.1.2. *División en Sectores*

1. El suelo urbanizable sectorizado, para su desarrollo, se divide en Sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en los planos de ordenación de la serie SUR (seis hojas) Regulación del suelo urbanizable sectorizado, y en las fichas correspondientes a estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que, además de las generales, afectan al desarrollo de cada Sector.
2. Los Sectores son los siguientes:
 - Sector S-1, “Cerro de la Horca”, de uso global residencial, unifamiliar y multifamiliar, para viviendas libres y sometidas a algún régimen de protección pública.
 - Sector S-2, “El Rodillo”, de uso global Actividades Económicas.
 - Sector S-3, “Valdeandrés”, de uso global Actividades Económicas.
 - Sector S-4, “La Ventilla Baja”, de uso global Actividades Económicas.

Capítulo 9.2

*Suelo urbanizable sectorizado***Artículo 9.2.1.** *Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado*

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes, en los Sectores delimitados en los planos de ordenación de la serie SUR (6 hojas), Regulación del suelo urbanizable sectorizado. La gestión de su ejecución se contiene en el apartado 8. “Viabilidad del Plan General en relación con la organización y la programación de la gestión de su ejecución”.

2. Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la redacción del planeamiento, podrán autorizarse las actuaciones a que se refiere el artículo 20.1 de la LSCM por remisión del artículo 23.1:

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes públicas de niveles generales y supramunicipal, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por Compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el Plan General.
- b) Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el Plan General, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.
- c) Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

3. Los Planes Parciales y sus Ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en este Título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos 4, 5 y 6.

4. Los Planes Parciales establecerán en sus Ordenanzas la altura máxima de la edificación que no podrá superar, en general, las tres (3) más Ático (B+II+At).

5. Los Planes Parciales deberán referirse a Sectores completos de suelo urbanizable sectorizado. El Plan General adscribe, además, suelo de redes públicas exteriores a Sectores concretos de suelo urbanizable sectorizado.

6. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes Sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresa en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

7. En la redacción de los Planes Parciales se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan.

8. En la redacción de los Planes Parciales los Sectores que limitan con suelo no urbanizable de protección deberán prever una banda de protección con el adecuado tratamiento ambiental y paisajístico y que, sin perjuicio de la delimitación de las mismas, garanticen la existencia de otras zonas verdes en el interior de los Sectores como áreas especializadas de esparcimiento. No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.

9. En la redacción de los Planes Parciales de los Sectores de uso de Actividades económicas se preverá completar una banda de 50 m de ancho, paralela al borde de los Sectores con la M-241, de espacios libres arbolados con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales y productivas, además de tener una anchura suficiente para dar cumplimiento al Decreto 78/1999 para Áreas de Sensibilidad Acústica.

Se implantará un Centro de Recogida de Residuos no peligrosos de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid. La localización del centro podrá concretarse en el propio Plan, o bien trasladarse al Proyecto de Reparcelación, y se concretará en una parcela de 500m²s. El centro deberá construirse y gestionarse con cargo a los propietarios del Sector.

Además, se realizará un estudio de tráfico pesado generado por la futura implantación de carácter industrial en esos Sectores.

Aquellos Sectores donde se implanten actividades económicas, terciarias, industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, deberán cumplir la misma y particularmente con el trámite de autorización, los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida Ley, que permita la adecuada toma de muestras y medida de caudales.

10. El inicio de la ejecución de la urbanización en los sectores 2, 3 y 4 requiere informe previo al Proyecto de Urbanización por la Dirección General de medio Ambiente en relación con las obras del perímetro de los sectores con el suelo no urbanizable de protección o urbanizable no sectorizado.

Se condiciona la entrada en uso de los Sectores de suelo urbanizable a la ejecución y puesta en funcionamiento de las obras correspondientes a los Sectores, garantizando la plena simultaneidad del funcionamiento de las infraestructuras necesarias y de las edificaciones a las que se han de servir.

Los sectores de actividades económicas 2, 3 y 4 deben adoptar las "Medidas ambientales, correctoras y complementarias para prevenir la afección de los futuros desarrollos a la avifauna", referidas todas ellas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental de fecha 9 de diciembre de 2010 y transcritas en el Artículo 7.2.14 de estas Normas Urbanísticas:

1. No desarrollar el suelo urbanizable no sectorizado, situado en la zona Sureste del municipio, mientras estudios futuros no acrediten que no suponen perjuicio para la avifauna.

2. Establecimiento de pantallas vegetales, caballones o motas, reforestados con matorral, que alcancen altura suficiente para constituirse en pantalla visual, en la colindancia del suelo urbanizable sectorizado con el suelo urbanizable no sectorizado, situadas en la zona Sureste del municipio, correspondiente a los Sectores S-2, S-3 y S-4.

3. Vallado eficaz de la infraestructura que evite el trasiego de personas y maquinarias entre los distintos suelos (urbanizables y no urbanizables) en colindancia a los Sectores S-2, S-3 y S-4.

4. Programa de Medidas Agroambientales. Las aves de carácter estepario como la avutarda, tienen su origen en las prácticas agrícolas que han transformado los bosques primitivos en extensos campos dedicados a cultivos de secano o pastizales. La conservación de las aves esteparias dependen en gran medida del mantenimiento de las áreas de cultivos cerealistas, por lo que como medida compensatoria en el término municipal de Estremera se llevará a cabo durante 12 años un programa medioambiental destinado a potenciar las poblaciones de la especie avutarda, en una superficie al menos igual a la ocupada por los nuevos desarrollos. Los terrenos serán gestionados de acuerdo a un plan de cultivos aprobado por la Dirección General de Medio Ambiente en el que se especifique las especies de cultivo a utilizar, la rotación de cultivos, la época de siembra y cosecha, etc. Se realizará un informe anual de seguimiento y control del programa de vigilancia ambiental en el que se recojan las medidas adoptadas, la forma en la que se ha aplicado el plan de cultivos y un estudio de la evolución de la especie mediante la realización de al menos dos censos, uno en época de cría y uno fuera de ese periodo, por un técnico especialista; cada cinco años deberá realizarse un nuevo plan de cultivos.

5. Proporcionar agua a la fauna durante todo el año, con especial énfasis en la época estival en que se disponen de pocos bebederos naturales. Por lo que se crearán al menos un bebedero cada dos hectáreas en una superficie al menos igual a la ocupada por los nuevos desarrollos.

6. Proporcionar refugio tranquilo para las aves, especialmente en época de cría, mediante el mantenimiento, adecuado a la especie, de la cobertura vegetal.

7. Adecuación de los tendidos eléctricos existentes y futuros a la nueva normativa de protección de aves, (recomendando soterrar los mismos); señalizando con visualizadores ante el posible paso entre las líneas de las aves.

8. Adquisición de derechos de caza y restricción de la media veda, en una superficie igual a la de los desarrollos urbanísticos.

La necesidad de dar cumplimiento a la totalidad de las medidas citadas se recoge en las fichas de los sectores afectados y se recogerá igualmente en los correspondientes Planes Parciales.

El cumplimiento del apartado 2 del citado informe relativo al

“Establecimiento de pantallas vegetales, caballones o motas, reforestados con matorral, que alcancen altura suficiente para constituirse en pantalla visual, en la colindancia del suelo urbanizable sectorizado con el suelo urbanizable no sectorizado, situadas en la zona Sureste del municipio, correspondiente a los Sectores S-2, S-3 y S-4”, el relativo al apartado 3.

“Vallado eficaz de la infraestructura que evite el trasiego de personas y maquinarias entre los distintos suelos (urbanizables y no urbanizables) en colindancia a los Sectores S-2, S-3 y S-4.”, y el relativo al apartado 6.

“Proporcionar refugio tranquilo para las aves, especialmente en época de cría, mediante el mantenimiento, adecuado a la especie, de la cobertura vegetal mencionada en el punto 2”, se contendrá en los proyectos de urbanización de los sectores afectados, que requerirán el informe favorable al proyecto de urbanización de la Dirección General de Medio Ambiente.

La implementación de las medidas establecidas en el apartado 4, 5, 7 y 8 del citado informe ambiental, referidos respectivamente al Programa de Medidas Ambientales, a la creación de bebederos, a establecer las medidas para proporcionar refugio tranquilo para las aves, a la adecuación de los tendidos eléctricos y a la adquisición de derechos de caza y restricción de la media veda, se contendrá en un documento que requerirá igualmente informe favorable de la dirección General de Medio Ambiente, con la aprobación definitiva del Plan de Cultivos contenido en el Programa de Medidas Ambientales. El informe favorable del cumplimiento de medidas y la aprobación del Plan de cultivos será previo a la aprobación del proyecto de Urbanización en el Sector S-2 y en fase de tramitación de Plan Parcial en los Sectores S3 y S-4.

Si el desarrollo urbanístico de un ámbito o sector situado en el área de los sectores de actividades económicas S-2, S-3 y S-4, requiere la puesta en marcha de “Medidas ambientales, correctoras y complementarias para prevenir la afección de los futuros desarrollos a la avifauna” cuya valoración económica excediese de la cuantía considerada por la CUR para dicho concepto, este exceso deberá ser asumido en su totalidad por el promotor de la propuesta de desarrollo urbanístico que motive la adopción de dichas medidas.

No podrá realizarse ningún acto de urbanización ni edificación sobre los terrenos de los sectores afectados sin la aprobación de la Dirección General de Medio Ambiente al Plan que recoja las “Medidas ambientales, correctoras y complementarias para prevenir la afección de los futuros desarrollos a la avifauna”.

El Ayuntamiento realizará el seguimiento durante la ejecución del Plan de las medidas previstas para la protección de la avifauna indicadas por la Dirección General de Medio Ambiente, y deberá documentarse apropiadamente y sus resultados remitirse a la propia Dirección General de Medio

ambiente a fin de que ésta determine en su caso, la necesidad de nuevas medidas, que aseguren los objetivos previstos.

11. En la redacción de los Planes Parciales afectados por yacimientos arqueológicos se cumplirán las directrices de la Dirección General de Patrimonio Histórico con el objeto de que la ordenación pormenorizada que proponga el Plan Parcial no afecte al Patrimonio Histórico, y definir, en su caso, las medidas correctoras a realizar.

12. En la redacción de los Planes Parciales limítrofes con las carreteras autonómicas se deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid 3/1991, de 7 de marzo.

De acuerdo con el Informe de la Dirección General de Carreteras la vía de servicio que recoja el tráfico generado por los Sectores de Actividades Económicas S-2, S-3 y S-4, se deberá desarrollar en un proyecto único y completo desde el enlace con la A-3, y se abrirá al público como tal, e incluirá la remodelación del enlace de la carretera M-241 con la Autovía A-3.

13. En la redacción de los Planes Parciales afectados por infraestructuras eléctricas se estará a lo dispuesto en el Decreto 131/97, de 16 de octubre, de la Comunidad de Madrid.

14. El viario general estructurante que da servicio al Sector residencial se ejecutará con pavimento drenante.

15. La aprobación definitiva de los Planes Parciales estará condicionada al previo Informe favorable de la Dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta del suelo para las redes supramunicipales así como su destino y ordenación pormenorizada.

En virtud del artículo 48.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial habrá de ordenar el suelo destinado por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la citada Ley.

16. Para dimensionar las parcelas destinadas a la red supramunicipal de viviendas públicas o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del Sector.

17. Todas las parcelas que se propongan como cesión de redes supramunicipales de servicios o equipamientos, excepto cuando se justifique desde el punto de vista funcional que no sea necesario, tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares, y cuya proporción entre el fondo de la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través de viario rodado público y de al menos un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial.

18. Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como red supramunicipal no recaerá ninguna servidumbre o afección acústica, eléctrica, hidrológica, arqueológica, medioambiental, topográfica, o de cualquier otra índole que imposibilite el fin previsto para dicha red.

19. Las edificaciones se han de adaptar en lo básico al ambiente urbanístico en que se vayan a situar, por lo que las viviendas de la red supramunicipal se rigen por las mismas características edificatorias que las del resto del Sector en que se vayan a situar.

20. Se asignará a las parcelas destinadas a la red supramunicipal de viviendas públicas o de integración social una Ordenanza finalista que sea lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido es conveniente no establecer un número máximo de viviendas para dichas parcelas, que sí tendrán asignado un techo máximo edificable. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la LSCM.

21. En el supuesto de consumir un procedimiento expropiatorio sobre las fincas propuestas como cesión, en ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento al deber de cesión de redes supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes u obtenidos, excepto si existen actas de cesión anticipada con reserva de aprovechamiento urbanístico a favor de los titulares expropiados o documento equivalente o previamente se reconoce, mediante certificado por el Ayuntamiento el aprovechamiento urbanístico por razón de sus superficies a favor del beneficiario de la expropiación.

22. Cualquier propuesta de suelo reservado como red supramunicipal de infraestructuras deberá estar expresamente avalada para su aceptación por el Informe favorable al documento de Plan General y, en su caso, Plan Parcial a emitir por el órgano competente para su gestión; y de forma particular en los Sectores en suelo urbanizable sectorizado la Dirección General de Carreteras.

23. El establecimiento de la ordenación pormenorizada de las redes supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el planeamiento con destino a redes generales o locales.

24. La diferenciación gráfica, la correlación de la delimitación, superficie, denominación de la red y relación de parcelas catastrales afectadas de la superficie de suelo de las redes supramunicipales que se adscribe a cada Sector se establecerán con precisión en la delimitación de la Unidad de Ejecución de que se trate, en el correspondiente Plan Parcial, para su inclusión en el Proyecto de Reparcelación y adjudicación de las parcelas de resultado a la Comunidad de Madrid.

25. Los planes Parciales que desarrollen Sectores por los que discurran Vías Pecuarias deberán ser informados por la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/98 de Vías Pecuarias.

26. De conformidad con el artículo 6 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, deben adoptarse las medidas necesarias con el fin de que los Planes Generales y Parciales puedan complementarse y debe asegurarse que todos los efectos ambientales significativos de cada instrumento son convenientemente evaluados considerando cada fase del proceso de decisión. Para ello, los Planes Parciales se someterán a estudio caso por caso con el fin de que la Dirección General de Medio Ambiente, Vi-

vienda y Ordenación del Territorio, como órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, determine la existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de evaluaciones y, por lo tanto, señale si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental y las medidas concretas a adoptar al respecto, sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

27. La ejecución de la glorieta en la intersección de la carretera M-241 con la autovía A-3 está condicionada al otorgamiento de la correspondiente autorización al proyecto por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

28. Los elementos comunes de las infraestructuras de urbanización de carácter general y supramunicipal que sirve para dar adecuado servicio a los Sectores S-2, S-3 y S-4 de actividades económicas, se ejecutarán por cada uno de estos Sectores en la parte necesaria para su puesta en carga, considerando las necesidades de los restantes.

29. Previo al desarrollo urbanístico de los sectores S3 y S-4 se tramitará un Plan Especial de Ordenación y Mejora en el ámbito de suelo no urbanizable de protección de Hábitat prioritario y cauce del arroyo Hontanillas delimitado en la documentación gráfica.

El Plan especial ordenará la red viaria prevista en el ámbito por el Plan General para dar continuidad a los Sectores colindantes.

De resultar inviable la aprobación del Plan Especial, los Planes Parciales que desarrollen dichos Sectores adaptarán la red viaria de nivel general prevista conformando una trama urbana.

30. Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención del suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, reordenación, remodelación o construcción de enlaces e infraestructuras viarias mencionados en el Plan General, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos que correspondan o con el reparto que el Ayuntamiento de Estremera determine, en cumplimiento del artículo 51 de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

31. El Plan Parcial al que se adscriba el suelo del equipamientos RG-EQ-3, situado inmediato al cementerio actual, deberá recabar informe de la Consejería de Sanidad en relación con la viabilidad de los usos que allí puedan preverse.

32. Los planes parciales deberán cumplir con el Artículo 7.2.12 Condiciones derivadas de los Informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo de estas Normas Urbanísticas en relación con los nuevos desarrollos, en relación con el dominio público hidráulico y las zonas inundables de los cauces, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de este organismo.

Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Así mismo, las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

Artículo 9.2.2. *Aprovechamiento unitario y aprovechamiento unitario de reparto.*

1. El Plan General delimita una sola área de reparto en el suelo urbanizable sectorizado y las redes públicas de niveles general y supramunicipal cuyo suelo se pretende obtener para el dominio y uso públicos con cargo al aprovechamiento urbanístico de los Sectores.

2. Se establece en el área de reparto el aprovechamiento unitario de reparto en $AUR = 0,3055$ m² edificables en el uso característico del suelo urbanizable que es Actividades Económicas (AE), por metro cuadrado de suelo del área de reparto.

3. El aprovechamiento unitario de cada Sector del suelo urbanizable sectorizado con las redes públicas de niveles general y supramunicipal interiores y exteriores adscritas, coincide con el aprovechamiento unitario de reparto.

Artículo 9.2.3. *Uso global y viviendas sometidas a algún régimen de protección pública*

Se establece en cada Sector el siguiente uso global y porcentaje de viviendas sujetas a protección pública:

- S-1, Residencial, 55% vivienda libre y 45% vivienda sometida a algún régimen de protección.
- S-2, Actividades económicas.
- S-3, Actividades económicas.
- S-4, Actividades económicas.

Artículo 9.2.4. *Carga unitaria de reparto*

1. La carga unitaria de reparto es la cantidad de euros que le corresponde pagar a cada metro cuadrado de edificación de uso característico en el ámbito del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado del Plan General.

2. Se expresa en euros por cada metro cuadrado edificable de uso característico, deducido el 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos en cumplimiento del artículo 96 de la LSCM.

3. Se establece la carga unitaria de reparto en: $CUR = 52,00$ euros/m²eAE

Artículo 9.2.5. *Coefficientes de homogeneización en el suelo urbanizable sectorizado*

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados en todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General:

- Vivienda libre unifamiliar (VLU) y en bloque (VLB): 1,500.
- Vivienda de protección pública de precio limitado (VPPL): 0,920.
- Vivienda de protección pública básica (VPPB) o de alquiler con opción a compra (VPPA-OC): 0,736.
- Comercio de proximidad (COM): 1,500.
- Actividades económicas (AE): 1,000.

El uso comercio de proximidad incluye aquellos de carácter terciario (comercial y oficinas) situados entre las viviendas para atender las necesidades más inmediatas y que conviven con total compatibilidad.

Artículo 9.2.6. *Alcance de la calificación de las redes públicas de niveles general y supramunicipal*

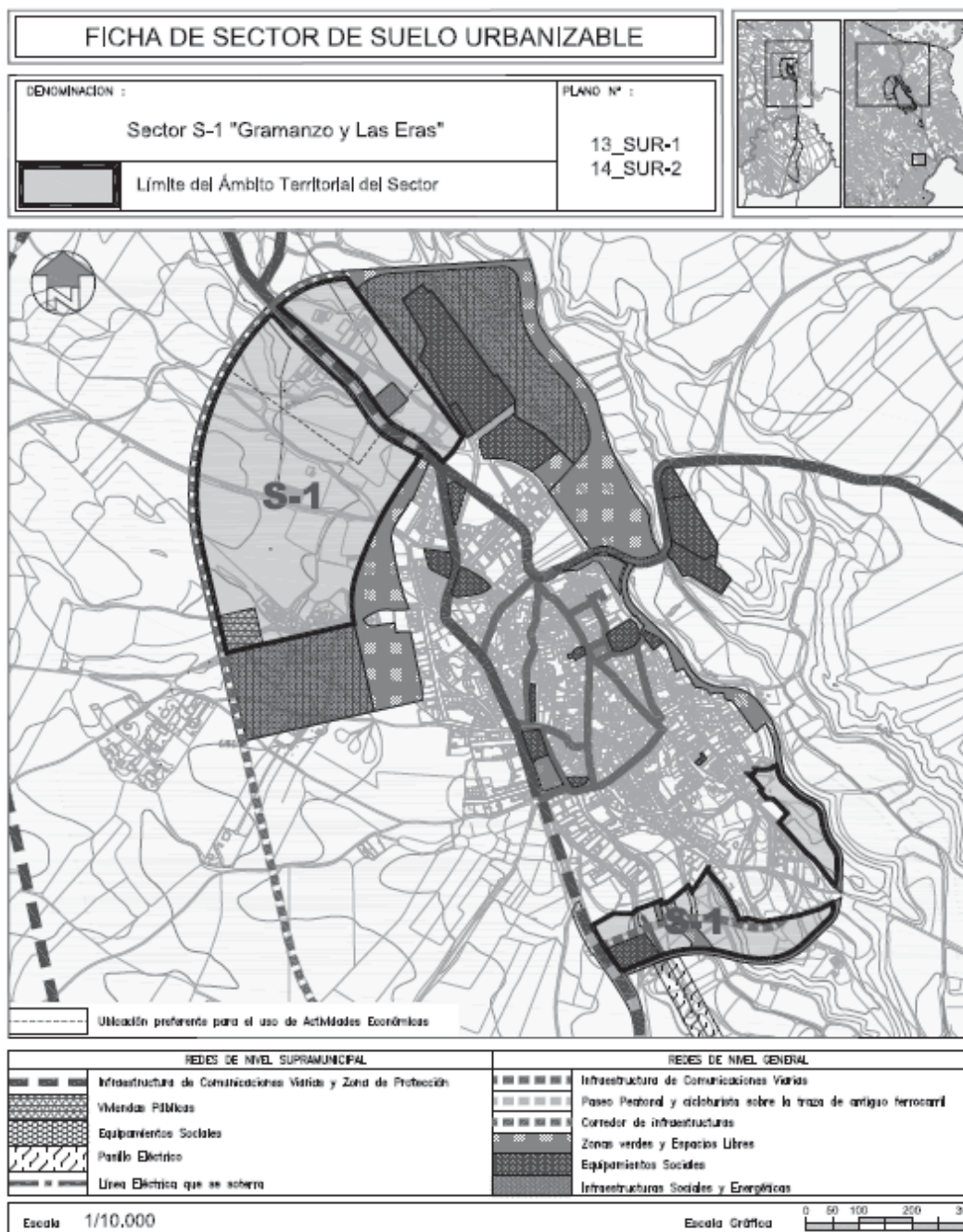
1. La calificación del suelo para equipamientos generales y supramunicipales, y para viviendas públicas o de integración social es vinculante sólo en cuanto a su entidad superficial. El desarrollo pormenorizado de los Sectores podrá ajustar la localización de los equipamientos y el suelo calificado para viviendas a la ordenación pormenorizada.

2. La calificación del suelo para infraestructuras generales y supramunicipales es vinculante en cuanto a su entidad superficial, al ancho de las vías y a los enlaces con los Sectores lindantes y con el suelo urbano.

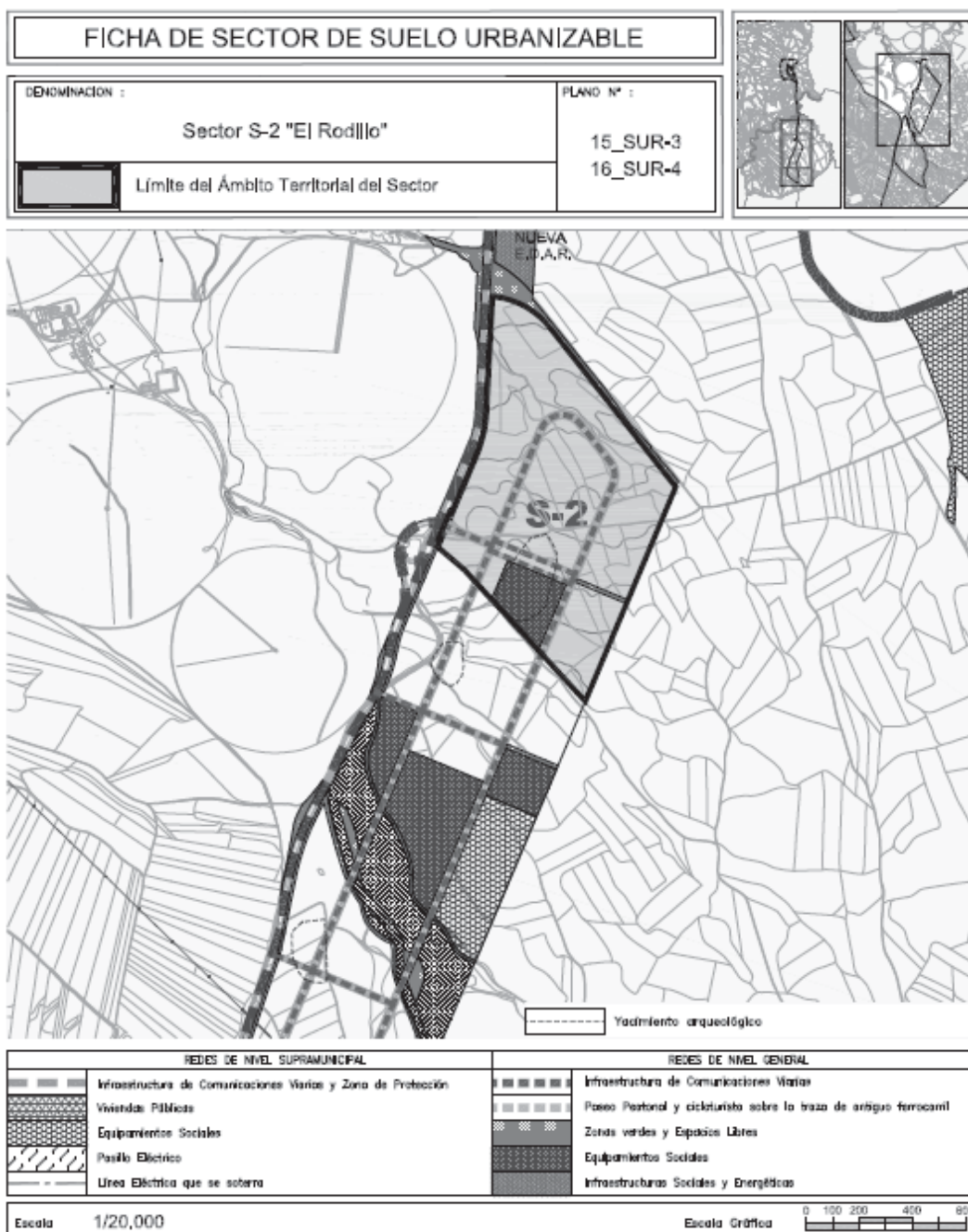
3. La calificación del suelo para zonas verdes y espacios libres generales es vinculante en cuanto a su entidad superficial total dentro de cada Sector y su localización en el territorio. El desarrollo pormenorizado de los Sectores podrá ajustar la forma de las parcelas introduciendo las correcciones necesarias para adaptarlas a la ordenación detallada.

9.3. Fichas de los sectores del suelo urbanizable sectorizado

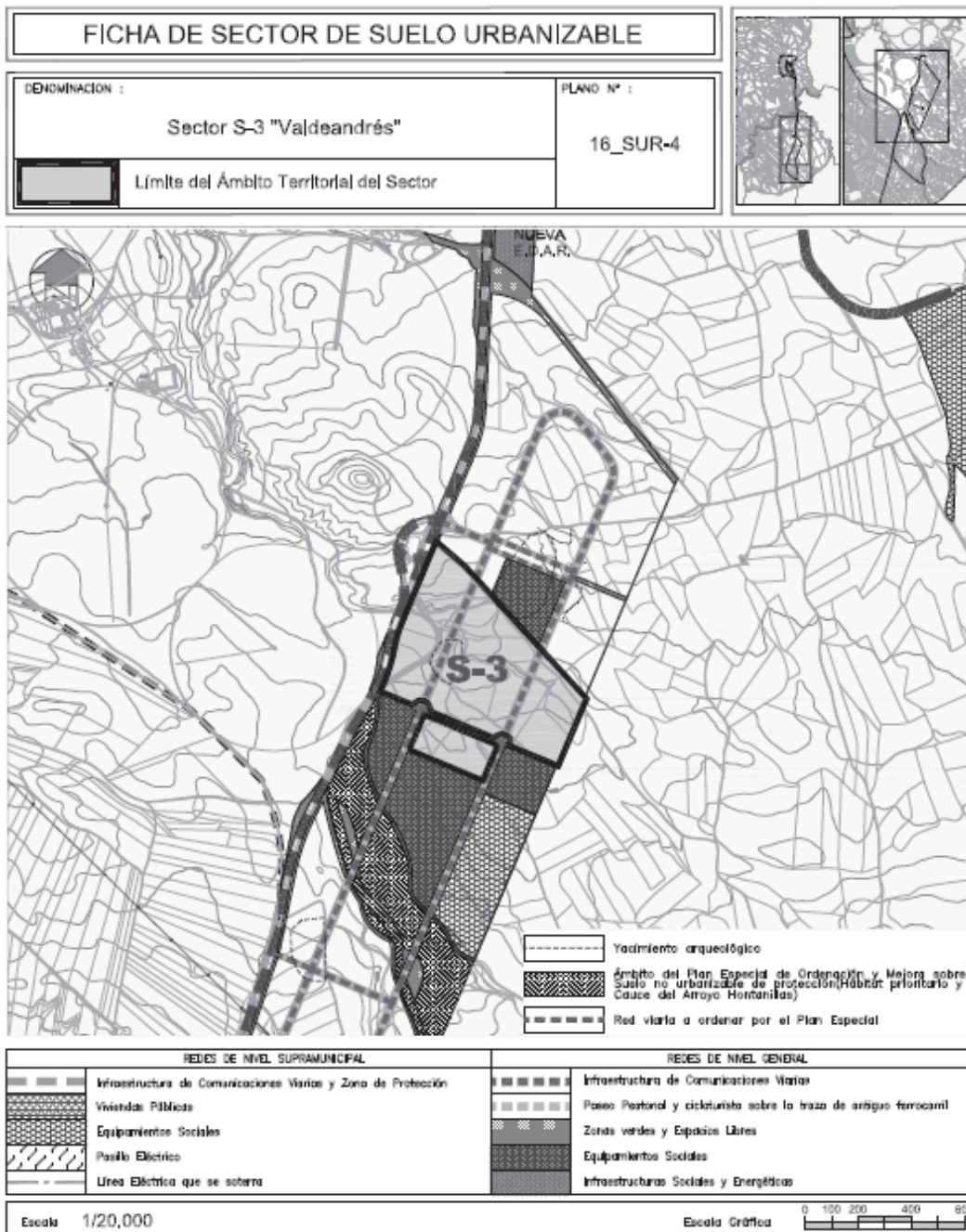
1. Ficha de condiciones del Sector S-1 "Gramanzo y las Eras".
2. Ficha de condiciones del Sector S-2 "El Rodillo".
3. Ficha de condiciones del Sector S-3 "Valdeandrés".
4. Ficha de condiciones del Sector S-4 "La Ventilla Baja".



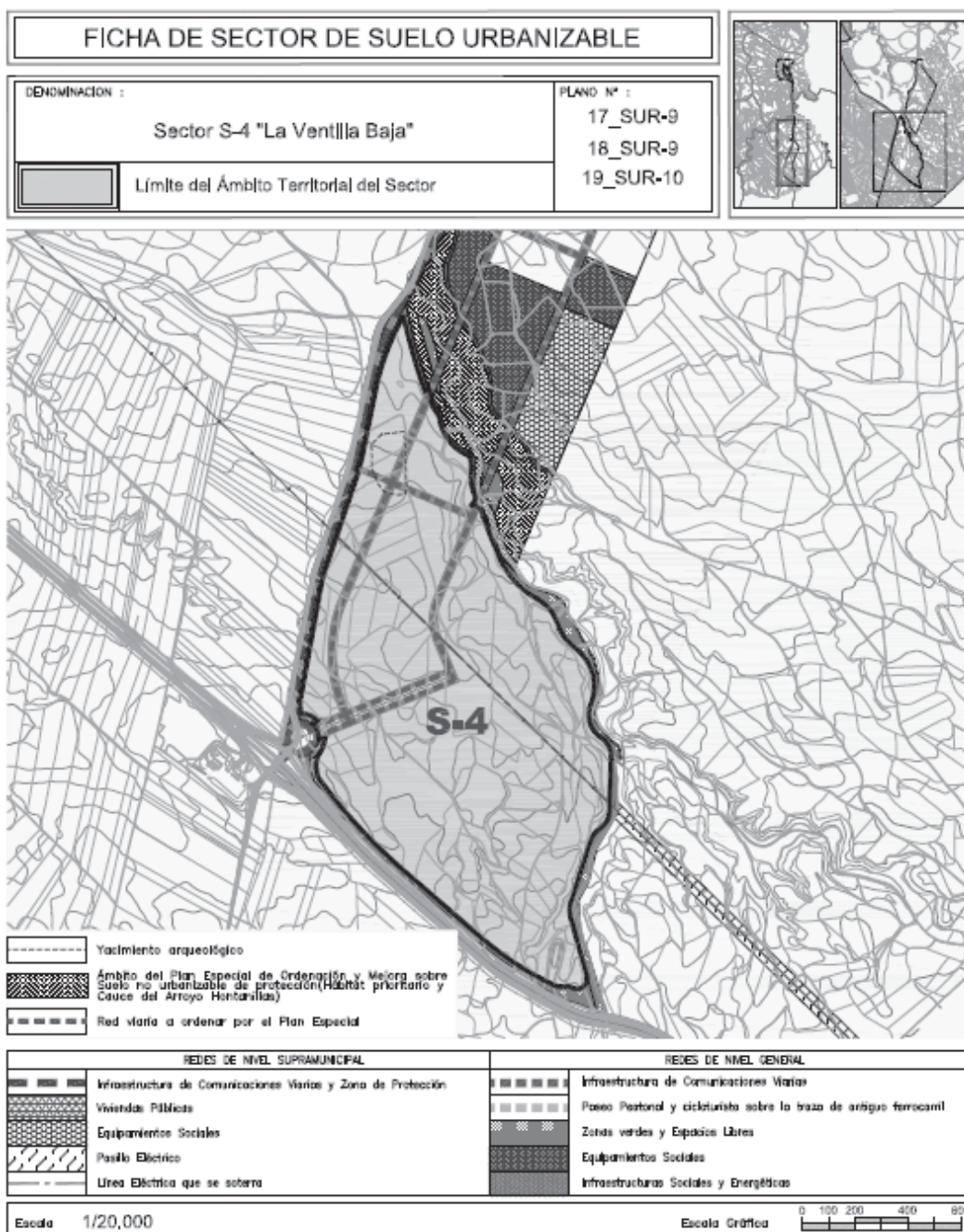
PLAN GENERAL DE ESTREMERERA			
FICHA DE CONDICIONES DEL SECTOR S-1 "Gramanzo y Las Eras"			
Instrumento de Ordenación:	PLAN PARCIAL		
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL			
Sector discontinuo situado al Noroeste del núcleo urbano y al Suroeste del mismo. El ámbito situado al Norte, linda al Norte y Oeste con el corredor de infraestructuras, al Sur con la red general de equipamientos y al Este con la red general de zonas verdes y espacios libres; el ámbito Sur linda al Norte con suelo urbano, al Oeste con la carretera M-241, al Sur y al Este con suelo no urbanizable de protección.			
Plano referencial del Plan General	13_SUR*1 y 14_SUR*2		
CONDICIONES PARTICULARES			
Superficie del suelo del Sector sin Redes Públicas (m ² s):	237.794		
Superficie de suelo de las Redes Públicas interiores (m ² s):	17.442		
Red supramunicipal de viviendas públicas	RS-VIS-1 5.609		
Red general de infraestructura viaria	RG-IV-1 5.059		
Red general de equipamientos	RG-EQ-4 4.090		
Red general de zonas verdes y espacios libres	RG-ZV-5 2.783		
Superficie de suelo de las Redes Públicas exteriores adscritas (m ² s): (Redes Supramunicipales = 11.060 m ² s; Redes Generales = 46.408 m ² s)	65.840		
Superficie total del Sector más las Redes Públicas (m ² s):	321.076		
Tipología Edificatoria:	Residencial: Vivienda Unifamiliar en Hileras, Pareada y Aislada, vivienda Multifamiliar en Bloque (B+1+Atico), Actividades Económicas: Edificación aislada, Pareada y Nido.		
Régimen de Protección de las Viviendas:	55% de VL, 11% de VPPL, 34% de VPPB/A-OC.		
Iniciativa de Planeamiento preferente:	Privada		
GESTIÓN			
Uso global:	Residencial		
Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado			
Aprovechamiento Unitario de Reparto:	0,3055 m ² e AE/m ² s		
Carga Unitaria de Reparto:	57,00 €/ m ² e AE más la carga económica correspondiente valorada en el epígrafe 5.8.1 de la Memoria del Plan General		
Uso global excluyente:	Industrial		
Usos compatibles:	Los rústicos		
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
USO	SUELO NETO DEL SECTOR «m ² s»	SUPERFICIE EDIFICABLE «m ² s»	
VLU	177.794	24.000	56.300
VLB		11.000	
VPPL		5.850	
VPPB		3.900	
VPPA-OC		3.150	
COM		2.400	
AE	60.000	27.000	27.000
TOTAL	237.794	81.300	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA			
<ul style="list-style-type: none"> -La pormenorización que se establece respecto a la superficie edificable podrá modificarse en el correspondiente Plan Parcial, atendiendo a las circunstancias que puedan concurrir sin superar los máximos establecidos para el Sector. Asimismo, la superficie edificable que se asigne a las viviendas de protección pública no será inferior al 30% de la total residencial del Sector. -Al menos el 20% de las viviendas corresponderán a la tipología de vivienda unifamiliar en parcela mínima de 350 m². -El Uso de Actividades Económicas se ubicará preferentemente entorno a la carretera M-241 englobando las industrias existentes, según documentación gráfica y se prevendrá una banda de transición con el fin de separar los Usos Residenciales de Actividades Económicas. -La calificación del suelo de las viviendas públicas de nivel supramunicipal es vinculante en cuanto a su entidad superficial, no obstante el desarrollo pormenorizado del Sector podrá ajustar la forma de la parcela introduciendo las correcciones necesarias para adaptarla a la ordenación detallada. -La calificación del suelo de las zonas verdes y espacios libres generales ubicados en el ámbito Sur del Sector es vinculante en cuanto a su entidad superficial dentro del Sector y su localización en el territorio. -La ordenación del Sector deberá considerar las restricciones de uso derivadas de la zonificación acústica establecida en el Plan General. Previo al desarrollo urbanístico del Sector se realizará un Estudio Acústico de detalle. -La ordenación del Sector conservará el arbolado existente y, de no ser posible, lo replantará dentro del mismo ámbito o se sustituirá por una plantación equivalente resultante de la aplicación de la Norma Granada. -El Sector linda con la carretera M-222 y M-241 por lo que debe considerarse la aplicación de la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid. -Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención de suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, reordenación, remodelación, o construcción de enlaces e infraestructuras viarias, mencionadas en el Plan General, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos que corresponden o con el reparto que el Ayuntamiento de Estremera determine, en cumplimiento del artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid. -La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. -Esta actuación urbanística cumplirá las condiciones de desarrollo de los Planes Parciales establecidas en el artículo 9.2.1 Desarrollo de suelo urbanizable sectorizado de las Normas Urbanísticas del Plan General. -Pues la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. La ordenación del Sector deberá observar las restricciones legales debidas a la existencia de una línea de alta tensión que atraviesa el ámbito Sur del Sector. -La ordenación del Sector debe tener en cuenta que los taludes del arroyo del Sepúlcro presentan margas y yesos potencialmente inestables, expuestos a la erosión y susceptibles de dar lugar a deslizamientos y que la comarca resulta ser una zona de alto impacto paisajístico; la ordenación evitará la modificación de la topografía en esta zona y se prevendrá la estabilización de los taludes. -Los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial que desarrolle el Sector deben incluir el Estudio de caracterización analítica del suelo. Previo a la aprobación definitiva del o los Proyectos de Urbanización de las Unidades de Ejecución que puedan delimitarse en el Sector se completará el estudio con la Fase II. Dicha aprobación definitiva contará con el previo informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente al estudio de caracterización analítica del suelo. -Se estudiará el tráfico pesado en orden a evitar posibles afectaciones que se puedan producir, tanto en la red viaria del entorno, como en el ámbito al que da servicio. -Previo al desarrollo urbanístico del Sector se realizará un estudio geotécnico del mismo para determinar la viabilidad de los usos que propongan en cada zona. -Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, y depuración). Su participación se determinará proporcionalmente a su demanda de agua potable y causal de vertido, en la Agenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. -El Plan Parcial que desarrolle el Sector S-1 deberá adscribir las redes exteriores necesarias y colindantes al mismo que garanticen su funcionamiento autónomo e independiente de los demás Sectores de suelo urbanizable. 			



PLAN GENERAL DE ESTREMERA		
FICHA DE CONDICIONES DEL SECTOR S-2 "El Rodillo"		
Instrumento de Ordenación:		PLAN PARCIAL
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL		
Sector situado en la mitad Sur del municipio de Estremera. Linda al Norte con red general de zonas verdes y espacios libres en suelo urbanizable sectorizado, al Este con suelo urbanizable no sectorizado, al Sur con parcelas de actividades económicas de suelo urbanizable sectorizado y al Oeste con red supramunicipal de infraestructura viaria y su zona de protección en suelo urbanizable sectorizado correspondiente a la regularización del trazado y ampliación de la M-241.		
Plano referencia del Plan General		13_SUR-3 y 14_SUR-4
CONDICIONES PARTICULARES		
Superficie del suelo del Sector sin Redes Públicas (m ² s):		598.382
Superficie de suelo de las Redes Públicas interiores (m ² s):		126.588
Red general de infraestructura viaria	RG-IV-2, 3, 4 (Parcial) y 5 (Parcial)	72.817
Red general de equipamientos	RG-EQ-3	51.038
Red general de zonas verdes y espacios libres	RG-ZV-11	2.733
Superficie de suelo de las Redes Públicas exteriores adscritas (m ² s): (Redes Supramunicipales 2.92.854 m ² s; Redes Generales 2.57.701 m ² s)		156.454
Superficie total del Sector más las Redes Públicas (m ² s):		881.424
Tipología Edificatoria:		Edificación Aislada, pareada y Nido
Régimen de Protección de las Viviendas:		-
Iniciativa de Planeamiento preferente:		Privada
GESTIÓN		
Uso global:		Actividades Económicas.
Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado		
Aprovechamiento Unitario de Reparto:		0,3055 m ² e AE/m ² s
Carga Unitaria de Reparto:		57,00 €/ m ² e AE más la carga económica correspondiente valorada en el epígrafe 5.8.1 de la Memoria del Plan General
Uso global excluyente:		Residencial
Usos compatibles:		Los restantes
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
USO	SUELO NETO DEL SECTOR «m ² s»	SUPERFICIE EDIFICABLE «m ² s»
AE	598.382	269.270
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA		
<p>-La calificación del suelo para la infraestructura viaria de nivel general es vinculante en cuanto a su entidad superficial. No obstante el desarrollo pormenorizado del Sector podrá ajustar la localización a la ordenación que se proponga, manteniendo invariable las condiciones de contorno con el suelo urbanizable colindante.</p> <p>-El Sector linda con la carretera M-241 por lo que debe considerarse la aplicación de la Ley 3/1991 de carreteras de la Comunidad de Madrid.</p> <p>-De acuerdo con el informe de la Dirección General de Carreteras, la vía de servicio que recoge el tráfico generado por los Sectores de Actividades Económicas S-2, S-3, S-4, se deberá desarrollar en un proyecto íntegro y completo desde el enlace con la A-3 y se abrirá al público como tal, e incluirá la remodelación del enlace de la carretera M-241 con la Autovía A-3.</p> <p>-Previo al Proyecto de Urbanización, se estudiará el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria del entorno como en el ámbito al que da servicio.</p> <p>-La ordenación pormenorizada del Sector previrá completar una banda de 50m de espacios libres arbolados colindante a la M-241 para evitar posibles afecciones patagógicas o visuales. Si presentan niveles de ruido superiores a los establecidos en el Decreto 78/1999 para Áreas de Sensibilidad Acústica Tipo II, serán clasificadas acústicamente como zonas de transición y no tendrán un uso estacional. Se podrán ajardinar y revegetar, pero no se equiparán ni se instalará en ellas mobiliario que fomente la estancia de personas.</p> <p>-Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención de suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, reordenación, remodelación, o construcción de enlaces e infraestructuras viarias, mencionadas en el Plan General, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos que corresponden o con el reparto que el Ayuntamiento de Estremera determine, en cumplimiento del artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.</p> <p>-La red general de infraestructura viaria contará con una capa de rodadura de pavimento drenante.</p> <p>-La ordenación del Sector deberá considerar las restricciones de uso derivadas de la zonificación acústica establecida en el Plan General.</p> <p>-La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo.</p> <p>-Esta actuación urbanística cumplirá las condiciones de desarrollo de los Planes Parciales establecidas en el artículo 9.2.1 Desarrollo de suelo urbanizable sectorizado de las Normas Urbanísticas del Plan General.</p> <p>-En el Sector se ha identificado la existencia del yacimiento arqueológico denominado "Camino de Huete" código CM/0055/072, se documenta en campo por una disposición de material en superficie de cerámica de factura manual bastante homogénea y muy rotunda, toaca con desgrasantes gruesos y delimitación según documentación gráfica. Se prevé la red pública de equipamientos sociales generales RG-EQ-3 y un viario general sobre dicho yacimiento. La ordenación pormenorizada del Sector asignará a redes públicas áreas de edificación en el ámbito del yacimiento. Se redactarán planes o programas mediante procesos de intervenciones arqueológicas progresivas: estudio documental, prospección, sondos y excavación, relación de obras permitidas o prohibidas y normas de intervención arqueológica necesarias. La realización de las intervenciones requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico de acuerdo con lo establecido en la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.</p> <p>-Para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.</p> <p>-Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, y depuración). Su participación se determinará proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la Adenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.</p> <p>-Los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial que desarrolle el Sector deben incluir el Estudio de caracterización analítica del suelo. Previo a la aprobación definitiva del o los Proyectos de Urbanización de las Unidades de Ejecución que puedan delimitarse en el Sector se completará el estudio con la Fase II. Dicha aprobación definitiva contará con el previo informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente al estudio de caracterización analítica del suelo.</p> <p>-Previo al Proyecto de Urbanización del Sector se realizará un estudio geotécnico del mismo para determinar la viabilidad de los usos que se propongan en cada zona.</p> <p>-Se deberá implantar un centro de recogida de residuos no peligrosos de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 5/2003 de residuos de la Comunidad de Madrid.</p> <p>-Esta actuación urbanística incluirá en su colindancia con suelo urbanizable no sectorizado, pantallas vegetales, coberturas o matorrales, reforzadas con matorral, que alcancen altura suficiente para constituirse en pantalla visual; un vallado ortogonal de la infraestructura que evite el traspaso de personas y maquinarias entre los distintos suelos, y el mantenimiento de la cobertura vegetal adecuada a la avifauna, con el fin de proporcionar refugio tranquilo para las aves; como una medida ambiental para prevenir la afección del desarrollo urbanístico a la avifauna.</p> <p>-La nueva demanda de recursos hídricos y las actuaciones de protección de cauces y zonas de protección hídrica e hidrológica de los cauces y sus zonas de policía y servidumbre, se atenderán a lo señalado por la Confederación Hidrológica del Tago.</p> <p>-El Plan General establece que los elementos comunes de las infraestructuras de urbanización de carácter general y supramunicipal que sirven para dar adecuado servicio a los Sectores S-2, S-3 y S-4 de actividades económicas, se ejecutarán por cada uno de estos sectores en la parte necesaria para su puesta en carga, considerando las necesidades de los restantes.</p>		



PLAN GENERAL DE ESTREMERA		
FICHA DE CONDICIONES DEL SECTOR S-3 "Valdeandrés"		
Instrumento de Ordenación:	PLAN PARCIAL	
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL		
Sector situado en la mitad Sur del municipio de Estremera. Linda al Norte con parcelas de actividades económicas y viario procedente del Sector-2, al Este con suelo urbanizable no sectorizado, al Sur con suelo de la red de equipamientos sociales de nivel general y al Oeste con red supramunicipal de infraestructura viaria y su zona de protección en suelo urbanizable sectorizado correspondiente a la regularización del trazado y ampliación de la M-241.		
Plano referencia del Plan General	16_SUR-4	
CONDICIONES PARTICULARES		
Superficie del suelo del Sector sin Redes Públicas (m2s):	328.766	
Superficie de suelo de las Redes Públicas interiores (m2s):	24.701	
Red general de infraestructuras viarias RG-IV-4 (Parcial) y 5(Parcial)	24.701	
Superficie de suelo de las Redes Públicas exteriores adscritas (m2s): (Redes Supramunicipales \approx 28.634 m2s; Redes Generales \approx 78.698 m2s)	129.914	
Superficie total del Sector más las Redes Públicas (m2s):	483.381	
Tipología Edificatoria:	Edificación Aislada, pareada y Nudo	
Régimen de Protección de las Viviendas:	.	
Iniciativa de Planeamiento preferente:	Privada	
GESTIÓN		
Uso global:	Actividades Económicas.	
Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado		
Aprovechamiento Unitario de Reparto:	0,5055 m2e AE/m2s	
Carga Unitaria de Reparto:	52,00 €/ m2e AE más la carga económica correspondiente valorada en el epígrafe 5.8.1 de la Memoria del Plan General	
Uso global excluyente:	Residencial	
Usos compatibles:	Los restantes	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
USO	SUELO NETO DEL SECTOR m2s	SUPERFICIE EDIFICABLE m2e
AE	328.766	147.670
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA		
<ul style="list-style-type: none"> • El Sector linda con la carretera M-241 por lo que debe considerarse la aplicación de la Ley 3/1991 de carreteras de la Comunidad de Madrid. • Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención de suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, reordenación, remodelación, o construcción de enlaces e infraestructuras viarias, mencionadas en el Plan General, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos que corresponden o con el reparto que el Ayuntamiento de Estremera determine, en cumplimiento del artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid. • De acuerdo con el informe de la Dirección General de Carreteras, la vía de servicio que recoge el tráfico generado por los Sectores de Actividades Económicas S-2, S-3, S-4, se deberá desarrollar en un proyecto único y completo desde el enlace con la A-3 y se abrirá al público como tal, e incluirá la remodelación del enlace de la carretera M-241 con la Autovía A-3. • Se estudiará el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afectaciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria del entorno como en el ámbito al que da servicio. • La ordenación pormenorizada del Sector deberá completar una banda de 50m de espacios libres arbolados colindante a la M-241 para evitar posibles afectaciones paisajísticas o visuales. Si presentan niveles de ruido superiores a los establecidos en el Decreto 78/1999 para Áreas de Sensibilidad Acústica Tipo II, serán clasificadas acústicamente como zonas de transición y no tendrán un uso estacional. Se podrán ajardinar y revegetar, pero no se equiparán ni se instalará en ellas mobiliario que fomente la estancia de personas. • Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención de suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, reordenación, remodelación, o construcción de enlaces e infraestructuras viarias, mencionadas en el Plan General, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos que corresponden o con el reparto que el Ayuntamiento de Estremera determine, en cumplimiento del artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid. • La red general de infraestructura viaria contará con una capa de rodadura de pavimento drenante. • La ordenación del Sector deberá considerar las restricciones de uso derivadas de la zonificación acústica establecida en el Plan general. Previo al desarrollo urbanístico del Sector se realizará un Estudio Acústico de detalle. • La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. • Esta actuación urbanística cumplirá las condiciones de desarrollo de los Planes Parciales establecidas en el artículo 9.2.1 Desarrollo de suelo urbanizable sectorizado de las Normas Urbanísticas del Plan General • En el Sector se ha identificado la existencia del yacimiento arqueológico denominado "La Pasada", código CM/0055/073, se reconoce por la dispersión de material en superficie de fragmentos de cerámica a torno y torno lento con acabados alisados bastante toscos y sin decoración, también núcleos, lascas y preformas de alix y delimitación según documentación gráfica. La ordenación pormenorizada del Sector asignará a redes públicas libres de edificación el ámbito del yacimiento. Se redactarán planes o programas mediante procesos de intervención arqueológica progresivos: estudio documental, prospección, sondajes y excavación, relación de obras permitidas o prohibidas y normas de intervención arqueológica necesarias. La realización de las intervenciones requerirá autorizaciones de la Dirección General de Patrimonio Histórico de acuerdo con lo establecido en la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. • Para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. • Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (edución, regulación, distribución, saneamiento, y depuración). Su participación se determinará proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la Adenda al Convenio que habrá de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. • Los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial que desarrolle el Sector deben incluir el Estudio de caracterización analítica del suelo. Previo a la aprobación definitiva del o los Proyectos de Urbanización de las Unidades de Ejecución que puedan delimitarse en el Sector se completará el estudio con la Fase II. Dicha aprobación definitiva contará con el previo informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente al estudio de caracterización analítica del suelo. • Previo al Proyecto de Urbanización del Sector se realizará un estudio geotécnico del terreno para determinar la viabilidad de los usos que se propongan en cada zona. • Se deberá implantar un centro de recogida de residuos no peligrosos de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 5/2003 de residuos de la Comunidad de Madrid. • Esta actuación urbanística incluirá en su colindancia con suelo urbanizable no sectorizado, pastallas vegetales, caballones o motas, reformadas con matorral, que alcancen altura suficiente para constituirse en pantalla visual, un vallado eficaz de la infraestructura que evite el tránsito de personas y maquinarias entre los distintos suelos, y el mantenimiento de la cobertura vegetal adecuada a la avifauna, con el fin de proporcionar refugio tranquilo para las aves y cumplirá "Las Medidas ambientales, correctoras y complementarias para prevenir la afectación de los futuros desarrollos a la avifauna" establecidas en el artículo 9.2.1 de las Normas Urbanísticas y en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental de fecha 9 de diciembre de 2010. • El Plan General establece que los elementos comunes de las infraestructuras de urbanización de carácter general y supramunicipal que sirven para dar adecuado servicio a los Sectores S-2, S-3 y S-4 de actividades económicas, se ejecutarán por cada uno de estos sectores en la parte necesaria para su puesta en carga, considerando las necesidades de los restantes. • La calificación del suelo para la infraestructura viaria de nivel general y supramunicipal es visible en cuanto a su entidad superficial. No obstante el desarrollo pormenorizado del Sector podrá ajustar la localización a la ordenación que se proponga, manteniendo invariable las condiciones de comienzo con el suelo urbanizable colindante. • Previo al desarrollo urbanístico del Sector se tramitará un Plan Especial de Ordenación y Mejora en el ámbito del suelo no urbanizable de protección del hábitat prioritario y cauce del arroyo Hontanillas, delimitado según documentación gráfica. • El Plan Especial ordenará la red viaria prevista en el ámbito por el Plan General para dar continuidad a los Sectores colindantes. • De aprobarse inicialmente la aprobación del Plan Especial, el Plan Parcial que desarrolle el Sector adaptará la red viaria de nivel general prevista conformando la trama urbana. 		



PLAN GENERAL DE ESTREMERA		
FICHA DE CONDICIONES DEL SECTOR S-4 "La Ventilla Baja"		
Instrumento de Ordenación:	PLAN PARCIAL	
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL		
Sector situado al Sur del municipio de Estremera. Límite al Norte con zona verde de protección de cauces y riberas, al Este con zona verde de nivel general, al Sur con la autovía A-3 y al Oeste con red supramunicipal de infraestructuras viarias y su zona de protección en suelo urbanizable sectorizado correspondiente a la regulación del trazado y ampliación de la M-241.		
Plano referencia del Plan General	16_SUR*4, 17_SUR*4 y 18_SUR*4	
CONDICIONES PARTICULARES		
Superficie del suelo del Sector sin Redes Públicas (m ² s):	1.510.577	
Superficie de suelo de las Redes Públicas interiores (m ² s):		
Red General de Infraestructuras Vieras RG-IV 7 (Parcial), 9, 10, 11 y 12	101.039	
Superficie de suelo de las Redes Públicas exteriores adscritas (m ² s): (Redes Supramunicipales 2.136.852 m ² s/Redes Generales 2.374.793 m ² s)	613.498	
Superficie total del Sector más las Redes Públicas (m ² s):	2.225.114	
Tipología Edificatoria:	Edificación Aislada, pasada y Nido	
Régimen de Protección de las Viviendas:	-	
Iniciativa de Planeamiento preferente:	Pública	
GESTIÓN		
Uso global:	Actividades Económicas	
Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado		
Aprovechamiento Unitario de Reparto:	0,305 m ² e AE/m ² e	
Carga Unitaria de Reparto:	57,00 €/ m ² e AE más la carga económica correspondiente valorada en el epígrafe 5.8.1 de la Memoria del Plan General	
Uso global excluyente:	Residencial	
Usos compatibles:	Los restantes	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
USO	SUELO NETO DEL SECTOR «m ² s»	SUPERFICIE EDIFICABLE «m ² s»
AE	1.510.577	679.760
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA		
<ul style="list-style-type: none"> •El Sector linda con la carretera M-241 y la autopista A-3, por lo que debe considerarse la aplicación de la Ley 3/1991 de carreteras de la Comunidad de Madrid y la Ley 25/1998 de carreteras del Estado. •De acuerdo con el Informe de la Dirección General de Carreteras, la vía de servicio que recoge el tráfico generado por los Sectores de Actividades Económicas S-2, S-3, S-4, se deberán desarrollar en un proyecto único y completo desde el enlace con la A-3 y se abrirá al público como tal, e incluirá la remodelación del enlace de la carretera M-241 con la Autovía A-3. Se estudiará el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria del entorno como en el ámbito al que da servicio. •La ordenación pormenorizada del Sector deberá completar una banda de 50 m de espacios libres arbolados colindante a la M-241 para evitar posibles afecciones paisajísticas o visuales. Si presentan niveles de ruido superiores a los establecidos en el Decreto 78/1995 para Áreas de Sensibilidad Acústica Tipo II, serán clasificadas acústicamente como zonas de transición y no tendrán un uso estacional. Se podrán plantar y revegetar, pero no se equiparán ni se instalará en ella mobiliario que fomente la estancia de personas. •Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención de suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, reordenación, remodelación, o construcción de enlaces o infraestructuras viarias, mencionadas en el Plan General, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrolladores que corresponden con el reparto que el Ayuntamiento de Estremera determine, en cumplimiento del artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid. •La red general de infraestructuras viarias contará con una capa de rodadura de pavimento drenante. •La ordenación del Sector deberá considerar las restricciones de uso derivadas de la zonificación acústica establecida en el Plan General. Previo al desarrollo urbanístico del Sector se realizará un Estudio Acústico de detalle. •La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo Informe favorable de la Dirección General de Suelo. •Esta actuación urbanística cumplirá las condiciones de desarrollo de los Planes Parciales establecidas en el artículo 9.2.1 Desarrollo de suelo urbanizable sectorizado de las Normas Urbanísticas del Plan General. •En el Sector se ha identificado la existencia del yacimiento arqueológico denominado "La Ventilla Baja", código CM0655/035, de diversos fragmentos de cerámica a mano, espartillados y toscos de cocción reductora con desgrasantes finos y delimitación según documentación gráfica. La ordenación pormenorizada del Sector asignará a redes públicas libres de edificación el ámbito del yacimiento. Se redactarán planes o programas mediante procesos de intervención arqueológica progresivos: estudio documental, prospección, sondajes y excavación, relación de obras permitidas o prohibidas y normas de intervención arqueológica necesarias. La realización de las intervenciones requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico de acuerdo con lo establecido en la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. •Para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. La Ordenación del Sector deberá observar las restricciones legales debidas a la existencia de una línea de alta tensión que atraviesa el ámbito. •Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, y depuración). Su participación se determinará proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la Atenda al Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. •Los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial que desarrolle el Sector deben incluir el Estudio de caracterización analítica del suelo. Previo a la aprobación definitiva del o los Proyectos de Urbanización de las Unidades de Ejecución que puedan delimitarse en el Sector se completará el estudio con la Fase II. Dicha aprobación definitiva contará con el previo Informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente al estudio de caracterización analítica del suelo. •Previo al Proyecto de Urbanización del Sector se realizará un estudio geotécnico del mismo para determinar la viabilidad de los usos que se propongan en cada zona. •Se deberá implantar un centro de recogida de residuos no peligrosos de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 5/2003 de residuos de la Comunidad de Madrid. •Esta actuación urbanística incluirá en su colindancia con suelo urbanizable no sectorizado, pantalla vegetal, cubiertas o muros, reforestadas con matorral, que alcancen altura suficiente para constituirse en pantalla visual; un vallado eficaz de la infraestructura que evite el traspaso de personas y maquinarias entre los distintos suelos, y el mantenimiento de la cobertura vegetal adecuada a la vivienda, con el fin de proporcionar refugio trasquile para las aves y cumplirá "Las Medidas ambientales, correctoras y complementarias para prevenir la afección de los futuros desarrollos a la avifauna" establecidas en el artículo 9.2.1 de las Normas Urbanísticas y en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental de fecha 9 de diciembre de 2010. •El Plan General establece que los elementos esenciales de las infraestructuras de urbanización de carácter general y supramunicipal que sirve para dar abastecido servicio a los Sectores S-2, S-3 y S-4 de actividades económicas, y se ejecutarán por cada uno de estos sectores en la parte necesaria para su puesta en carga, considerando las necesidades de los restantes. •La edificación del suelo para la infraestructura viaria de nivel general es vinculante en cuanto a su cantidad superficial. No obstante, el desarrollo pormenorizado del Sector podrá ajustar la localización a la ordenación que se proponga, manteniendo invariable las condiciones de contorno con el suelo urbanizable colindante. •Previo al desarrollo urbanístico del Sector se tramitará un Plan Especial de Ordenación y Mejora en el ámbito del suelo no urbanizable de protección del hábitat prioritario y cauce del arroyo Hontanillas, delimitado según documentación gráfica. •El Plan Especial ordenará la red viaria prevista en el ámbito por el Plan General para dar continuidad a los Sectores colindantes. •De resultar viable la aprobación del Plan Especial, el Plan Parcial que desarrolle el Sector adaptará la red viaria de nivel general prevista conformando la trama urbana. 		

Capítulo 9.4

*Suelo urbanizable no sectorizado***Artículo 9.4.1.** *Régimen del suelo urbanizable no sectorizado*

Hasta tanto no se apruebe una iniciativa de sectorización y el correspondiente cambio en la categoría del suelo, las condiciones de implantación y desarrollo de los usos permitidos del suelo urbanizable no sectorizado son las establecidas con carácter general en el Capítulo 10.3, sin perjuicio de lo establecido en los siguientes artículos.

No se desarrollará el suelo urbanizable no sectorizado situado en la zona Sureste del municipio, mientras estudios futuros no acrediten que no suponen perjuicio para la avifauna.

Artículo 9.4.2. *Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren cambio en la categoría del suelo*

1. En el suelo urbanizable no sectorizado podrán formularse iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos.

2. Las iniciativas de desarrollo urbanístico se formalizarán mediante solicitudes de tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

3. Las determinaciones de ordenación y gestión de las actuaciones urbanizadoras que se legitimen por el correspondiente Plan de Sectorización deberán observar los criterios que sobre delimitación de Sectores y su inserción en el modelo territorial se establecen por el Plan General.

Artículo 9.4.3. *Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que no requieren cambio en la categoría del suelo*

En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse, en todo caso, en los términos y condiciones en cada caso prescritos en la LSCM, los siguientes actos:

- Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.
- Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.
- Las instalaciones de carácter deportivo que podrán concederse mediante licencia municipal.
- Se podrán autorizar instalaciones de carácter deportivo por el Ayuntamiento en el suelo urbanizable no sectorizado que está, al momento de la solicitud, destinado a usos agrícolas.

Artículo 9.4.4. *Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística*

En el suelo urbanizable no sectorizado, en los términos que dispone el Plan General podrá legitimarse, mediante la previa calificación urbanística, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

- Las de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte. La calificación a que se refiere esta letra podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.
- Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.
- Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.
- Las de carácter residencial. Para que se autorice el uso de vivienda familiar será necesario que se disponga aislada en el interior de la unidad, que por su localización no pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, y que la finca cuente, cualquiera que sea su naturaleza, con la superficie mínima que se establece en la legislación forestal y agraria para los terrenos considerados monte.
- Las instalaciones de dominio y uso públicos destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

- f) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
- g) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
- h) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Además, podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras, instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.

Artículo 9.4.5. *Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren proyecto de actuación especial*

Cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado, y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba, podrá legitimarse mediante la aprobación de un proyecto de actuación especial, el establecimiento en suelo urbanizable no sectorizado de los siguientes usos y actividades con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera, y siempre que no se trate de infraestructuras, instalaciones o servicios públicos:

- a) Uso de equipamiento social, comprensivo, en las condiciones que fija el Plan General y, en su caso, el planeamiento territorial, de:
 - 1. Establecimientos e instalaciones para la defensa o seguridad pública.
 - 2. Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.
 - 3. Instalaciones recreativas, de ocio y esparcimiento.
 - 4. Actividades y servicios propios de las áreas de servicio de las carreteras.
- b) Uso industrial, comprensivo, en las condiciones y con los requerimientos que establece el Plan General y, en su caso, el planeamiento territorial, de:
 - 1. Los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos.
 - 2. Establecimientos industriales que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada o que, por su vinculación con explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales, deban ubicarse junto a éstas.
- c) Uso turístico, comprensivo, en las condiciones y con los requisitos que establece el Plan General y, en su caso, el planeamiento territorial, de los establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas dotados de equipamiento complementario adecuado, concebidos para satisfacer una oferta turística especializada en el suelo rural.

Artículo 9.4.6. *Condiciones para la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado*

Se observarán las siguientes condiciones:

- 1. La iniciativa se desarrollará mediante la formulación de un Plan de Sectorización, regulado en los artículos 44 a 46 de la LSCM.
- 2. Los Sectores deberán delimitarse de forma que tengan dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso de, gestión.
- 3. El Plan de Sectorización debe garantizar:
 - La coherencia, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
 - La adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el Plan General.
 - La vinculación de sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.
- 4. Se establece el aprovechamiento unitario para los Sectores que, en su caso, se delimiten en el suelo urbanizable no sectorizado en $AU = 0,3055 \text{ m}^2\text{eAE}/\text{m}^2\text{s}$.
- 5. La carga unitaria que corresponderá pagar a cada metro cuadrado de edificación de uso característico en los Sectores que se delimiten no será en ningún caso inferior a la establecida por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado, y garantizará la correcta ejecución de las nuevas infraestructuras de comunicaciones, sociales y energéticas necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector, y los espacios libres y zonas verdes.
- 6. Se establece la necesidad de realizar un estudio de caracterización del suelo una vez conocidos los usos previstos a desarrollar establecidos en el correspondiente Plan de Sectorización.
- 7. La Aprobación definitiva del Plan de Sectorización requerirá previo Informe favorable de la Dirección General de Suelo así como el cumplimiento de las condiciones de desarrollo contenidas en el artículo 9.2.1 Desarrollo de suelo urbanizable sectorizado de las Normas Urbanísticas del Plan General.

8. Se observará la aplicación del artículo 7.2.14 de estas Normas Urbanísticas en relación con la protección de la avifauna.
9. En suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

TÍTULO 10

Normas particulares para el suelo no urbanizable de protección

Capítulo 10.1

Generalidades

Artículo 10.1.1. *Ámbito y categorías*

1. Constituyen el suelo no urbanizable de protección los terrenos que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, y aquellos que el Plan General considera necesario preservar.

2. Se establecen en el suelo no urbanizable de protección las siguientes zonas delimitadas por razón de sus características intrínsecas que son objeto de protección:

- a) SNUP por su Valor Cultural (SNUP-VC).
- b) SNUP de Cauces y Riberas (SNUP-CR).
- c) SNUP Agropecuaria (SNUP-A).
- d) SNUP Paisajística (SNUP-P).
- e) SNUP Hábitats Prioritarios (SNUP-HP).
- f) SNUP de Infraestructura Viaria (SNUP-PA).
- g) SNUP L.I.C. "Vegas del Río Tajo".

Artículo 10.1.2. *Régimen del suelo no urbanizable de protección*

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo no urbanizable de protección es el establecido en el capítulo V de la LSCM; los derechos y deberes de los propietarios son los dispuestos por el artículo 28 de la LSCM, y el régimen de las actuaciones se establece en el siguiente artículo 29.

Artículo 10.1.3. *Carácter de las limitaciones*

1. La ordenación urbanística de los terrenos, las edificaciones y las construcciones, así como de sus usos, no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo por infracción del principio de prohibición de las vinculaciones singulares y en las condiciones y supuestos determinados por la Ley.

2. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos inter vivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos, como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.

3. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, y el reparto de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico entre los afectados por la misma, se producirá en los términos fijados por esta Ley.

Artículo 10.1.4. *Criterios de utilización*

El suelo no urbanizable de protección deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad en base de la legislación vigente.

Artículo 10.1.5. *Descubrimiento de elementos de interés cultural*

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos, geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con las necesidades y la protección de aquellos valores, y previa resolución del Organismo o Entidad competente, que deberá ser comunicada al Ayuntamiento, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se tramite la necesaria modificación del Plan General para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación y, en todo caso, del Ayuntamiento.

Artículo 10.1.6. *Degeneración de condiciones*

De acuerdo con la Disposición adicional sexta de la LS 2/08 y el artículo 16.3 de la LSCM, si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio

lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución del medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase, dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

Artículo 10.1.7. Normas concurrentes

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, y patrimonio histórico, y demás legislación sectorial vigente.

Capítulo 10.2

Parcelaciones rústicas y segregaciones

Artículo 10.2.1. Parcelaciones rústicas

1. En suelo no urbanizable de protección sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en el artículo 144 de la LSCM y a las restantes disposiciones aplicables.

2. Las parcelaciones rústicas y segregaciones son actos sujetos a previa obtención de licencia municipal. El trámite se ajustará al procedimiento de autorización previa señalado en el punto siguiente.

3. Las parcelaciones rústicas y segregaciones se solicitarán acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido.

El trámite se iniciará ante el Ayuntamiento que lo remitirá a la Dirección General de Agricultura, cuyo informe será preceptivo y, además, vinculante, caso de ser desfavorable.

4. Para que sea procedente una parcelación rústica o segregación, las parcelas resultantes deberán ser todas iguales o superiores a la unidad mínima de cultivo, regulada por la legislación agraria. La unidad mínima de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid se establece por el Decreto 65/1989, 11 de mayo, de la entonces Consejería de Agricultura y Cooperación, que la fija en 3ha, para secano, 0,75ha para regadío y 30ha para monte bajo.

5. Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, de las señaladas en el punto anterior, cuando se dé una de las siguientes circunstancias, y siempre y cuando se verifiquen las condiciones establecidas en el artículo 146 de la LSCM:

- a) Cuando se pretende instalar sobre la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica del territorio o red general o supramunicipal de las establecidas por este Plan General.
- b) Cuando sea para unirla a otra, u otras, que de esta forma completen la superficie de la unidad mínima de cultivo, cuando la finca matriz segregada no quede por debajo de la unidad mínima de cultivo, según establece el artículo 4.2.a) de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

En el caso b) anterior, deberá, asimismo, producirse al tiempo la autorización para la segregación con la agregación de la parcela a las otras según el procedimiento pertinente.

7. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.

8. Quedan exentas de cumplir el trámite de autorización para segregación de fincas rústicas las que provengan de un expediente de expropiación, que se regule por la Ley del Suelo o por la de Expropiación Forzosa.

Artículo 10.2.2. Prevención de las parcelaciones urbanísticas

1. Por la propia naturaleza del suelo no urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 2m de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

- d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría de suelo.
 - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará 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.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Capítulo 10.3

Construcciones e instalaciones permitidas en suelo no urbanizable de protección

Artículo 10.3.1. Actividades permitidas

En el suelo no urbanizable de protección, de acuerdo con lo establecido en el artículo 29.1 de la LSCM9/01, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación prevista en los artículos 147 y 148 de la Ley, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o por este Plan General.

En el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 161 de la LSCM.

Además, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29.3 de la LSCM el suelo no urbanizable de protección, dedicado al uso agrícola, forestal, ganadero o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de las mayores limitaciones que se establecen en la legislación sectorial específica y en las condiciones específicas establecidas en este Título para cada categoría, podrá ser calificado, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en la Ley, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana, siendo compatibles con el medio rural por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y al desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural, y tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) Los de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.
- b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.
- c) Las instalaciones de dominio y uso públicos destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
- d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
- e) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.
- f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aún cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Asimismo, se podrán autorizar por el Ayuntamiento instalaciones de carácter deportivo en los suelos rurales destinados a usos agrícolas.

Artículo 10.3.2. *Actuaciones sobre edificaciones existentes en suelo no urbanizable*

Complementariamente a lo establecido con carácter general en el Capítulo 2.3, las edificaciones e instalaciones que existan en la fecha de aprobación de este Plan General, que puedan estar o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

- Edificaciones e instalaciones catalogadas: las actuaciones sobre estos elementos se regularán directamente por las determinaciones del Título 7 Normas Generales de Protección del presente Plan General, no afectando las condiciones del presente Capítulo sino en lo referente al trámite de autorización para las posibles obras que sean de aplicación, según lo dispuesto en los artículos anteriores, quedando asimismo vinculadas a la parcela sin posibilidad de segregación.
- Edificaciones e instalaciones que queden dentro de ordenación, en aplicación de la presente Normativa en cada caso en donde con las condiciones y limitaciones en ésta impuestas, será posible cualquier actuación de las señaladas en el artículo 10.3.1, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, previa legalización con los trámites y autorización que se requieren.
- Edificaciones que, una vez aprobado definitivamente el Plan General, la edificación quede fuera de ordenación. En este caso se aplicará lo prevenido en el capítulo 2.3, atendiendo al grado de incompatibilidad de la edificación con la ordenación establecida en el Plan General.

Artículo 10.3.3. *Condiciones de las edificaciones permitidas*

- La edificabilidad máxima sobre parcela se fija en 0,10m²e/m²s para las construcciones permitidas y 120m² de superficie máxima construida para vivienda.
En la superficie edificada se incluirán todos los elementos que formen parte de la construcción sobre rasante.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas ó 6,50m al alero o cornisa, y 9m a la cumbre. Se prohíben los usos vivideros por encima de la altura máxima de cornisa.
- Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de 15m a eje de camino público y de 5m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales, tanto generales como municipales, relativas a vías de comunicación que sean más restrictivas, así como las disposiciones específicas indicadas más adelante.
- No se establece índice de ocupación quedando este limitado por el resto de las condiciones. Sin embargo, sólo se podrá actuar sobre el 30 por ciento de la superficie de la parcela incluyendo la parte edificada, debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.
- Se podrá autorizar la construcción de edificaciones singulares que superen los parámetros establecidos en los epígrafes anteriores cuando concurren circunstancias especiales debidamente motivadas y apreciadas por el órgano competente.
Todo ello teniendo en cuenta el cumplimiento de los artículos 10.11 y 10.12 de estas Normas Urbanísticas, en relación a los núcleos de población y a las condiciones particulares de tramitación de obras e instalaciones en suelo no urbanizable.

Artículo 10.3.4. *Condiciones higiénicas y de seguridad*

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

Se precisará la dotación de agua por habitante y día que se permite.

Se precisará la forma de obtener energía eléctrica y autorizaciones pertinentes si fuera el caso.

Cualquier alumbramiento de aguas subterráneas o toma de fluviales habrá de contar con la autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Tajo, así como su condición de potabilidad y la instalación necesaria para su potabilización.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes, o en las que, en aplicación de las presentes Normas, pudiesen edificarse y que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán modificar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control si los tuviesen o instalar los adecuados en caso contrario, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida.

Artículo 10.3.5. *Condiciones Estéticas*

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de con-

seguir una incidencia mínima sobre su entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior, o de cubierta.

En las fachadas deberá predominar el macizo sobre el hueco, guardando estos la proporción alargada en el sentido vertical.

Se podrá utilizar cualquier material y sección constructiva siempre que cumpla las determinaciones legales mínimas de aislamiento y las lógicas de buena construcción. En todo caso, el acabado será un estucado, revoco o enfoscado y pintado en colores blancos u ocres (tierras) claros, a excepción de los zócalos que podrán solucionarse con diferente acabado material, prohibiéndose pues, expresamente, el bloque de hormigón gris y ladrillo vistos, las plaquetas de revestimiento vitrificadas o revestimientos bituminosos en su color negro.

Se utilizará en cualquier caso, cubierta inclinada con un ángulo máximo respecto al plano horizontal de treinta grados sexagesimales (30°).

Se prohíben expresamente tejas o placas de cubierta de colores diferentes al natural de la cerámica, así como las placas de fibrocemento de color gris vistas, pudiéndose utilizar, no obstante, como soporte de las tejas aprovechando las ondas propias del material.

Se permite el uso de materiales plásticos traslúcidos utilizados como lucernarios.

Las carpinterías y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respeto al entorno en donde se implanten, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones, procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean de las propias de la zona.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red nacional², provincial, comarcal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determinan, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300m y siempre que no se instalen en suelo de protección por sus condiciones de paisaje, en donde quedan expresamente prohibidos. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios las determinarán los Servicios Técnicos Municipales y en ningún caso superarán los 4m de altura y 5m de longitud.

Capítulo 10.4

Régimen del suelo no urbanizable de protección por su valor cultural (SNUP-VC)

Artículo 10.4.1. *Ámbito de aplicación*

Comprende el área delimitada como SNUP-VC en los planos CL-1, de clasificación y categorización del suelo y con mayor especificidad en los planos CL-2 (cuatro hojas) de estructura urbanística municipal, que corresponde:

- al yacimiento arqueológico “Casasola”,
- al ámbito localizado al Sureste del término municipal en el límite de la provincia de Cuenca donde se encuentra una cueva catalogada como del Bronce Manchego, de claro interés arqueológico, llamada “Cueva de Pedro Fernández o Sima de las Yeseras”, que consta de una serie de galerías que discurren por más de 8km de longitud en los cuales se han descubierto diversos restos de interés cultural,
- a los ámbitos localizados al Norte y Sur del río Tajo delimitados a partir de aspectos geomorfológicos ya que el hábitat y la explotación del territorio desde época prehistórica están determinados en gran medida por los accidentes geográficos, y
- a los bienes del patrimonio arqueológico, paleontológico, etnográfico e industrial situados en el Plan General quedan clasificados como suelo no urbanizable de protección por su valor cultural.

Artículo 10.4.2. *Condiciones particulares*

Se consideran como usos permitidos los constituidos por usos de equipamiento cultural e investigación, o usos vigentes compatibles con la conservación de los bienes culturales que deberán ser valorados por la Dirección General de Patrimonio Histórico.

Se consideran usos prohibidos los que supongan grandes movimientos de tierra, como las explotaciones al aire libre y se evitarán cambios de uso incompatibles con la conservación de los bienes culturales de acuerdo con los criterios de la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico.

Cualquier actuación sobre los bienes que integran el Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, contenidos en el Catálogo de bienes y Espacios Protegidos del Plan General, se someterá a la normativa de protección del mismo y requerirá la previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

² En las carreteras estatales se ha de tener en cuenta la prohibición de publicidad que establece el artículo 24 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

Capítulo 10.5

*Régimen del suelo no urbanizable de protección por afección de cauces y riberas (SNUP-CR)***Artículo 10.5.1.** *Ámbito de aplicación*

1. Corresponde a los terrenos afectados por la regulación legal vigente sobre protección de cauces públicos, delimitados según se grafía en el plano CL-1 de clasificación y categorización del suelo y con mayor especificidad en los planos CL-2 (cuatro hojas), de estructura urbanística municipal.

2. Corresponde a los terrenos del dominio público y zonas de servidumbre del Canal de Estremera del río Tajo, y de los arroyos del Sepulcro y Hontanillas o Casasola, más la zona de dominio público y servidumbre de todos los pequeños arroyos del término municipal que integran la red hidrográfica.

Artículo 10.5.2. *Condiciones particulares de protección de cauces y del Canal de Estremera*

1. No se autorizarán más construcciones que las vinculadas o complementarias a la explotación agrícola, ganadera o forestal de los terrenos comprendidos en la banda de protección, siempre que no supongan sus cierres un impedimento de acceso a lo largo de la ribera.

También se podrán autorizar aquellas construcciones para ejecución, entretenimiento y servicio de los recursos hidráulicos y de obras públicas, incluyendo las explotaciones piscícolas.

2. Los usos públicos recreativos que puedan autorizarse serán áreas al aire libre para esparcimiento, pudiendo admitirse la implantación de servicios mínimos tales como instalaciones no permanentes de despacho de bebidas y comidas, campamentos, mobiliario rústico, aparcamiento de vehículos.

3. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas según el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio, y el RD849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 9/2008, de 11 de enero.

4. Para la construcción de cualquier edificación o realización de cualquier nueva actividad, será imprescindible, el informe previo de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sin el cual no podrá concederse la licencia correspondiente si fuera necesaria.

Capítulo 10.6

*Régimen del suelo no urbanizable de protección agropecuaria (SNUP-A)***Artículo 10.6.1.** *Definición y objetivos*

Artículo 10.6.1.1. Definición

1. Regulan los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en aquellos terrenos que por su capacidad de producción agrícola se incluyen con esta clase de suelo.

2. Se han identificado tres zonas. La de mayor capacidad agrológica, identificada como SNUP-A1, se corresponde con la Clase Agrológica 2 definida en el Mapa Agrológico de la Comunidad de Madrid, que tiene importancia nacional. Aquellos otros suelos que, no estando incluidos en la mencionada cartografía, están vinculados a la actividad y a la producción agropecuaria, se identifican como SNUP-A2 y como SNUP-A3.

La zona SNUP-A1 a su vez incluye la vega del Tajo y la Zona Regante del Canal de Estremera.

Las áreas A2 se sitúan en el entorno de la vega del río Tajo, intercaladas entre los pivots de riego, y actúan de forma complementaria a las áreas A1.

Por su parte, las áreas A3 se localizan en el entorno del núcleo urbano de Estremera, y al Norte y Este del suelo urbanizable calificado para Actividades Económicas. Son estas áreas A3 mayoritariamente de cultivos anuales de secano, y se establece su protección desde el Plan General para garantizar la pervivencia de los usos agrarios hasta que pueda justificarse la necesidad de su transformación.

3. Estos ámbitos se identifican gráficamente en los planos CL-1 y CL-2 (cuatro hojas) de clasificación y categorización del suelo y estructura urbanística general del término municipal.

Artículo 10.6.1.2. Objetivos

1. Proteger la vega para usos exclusivamente relacionados con ella.
2. Potenciar en la Zona SNUP-A2 la utilización agrícola del suelo, racionalizando al máximo el aprovechamiento del Canal.
3. Prohibir expresamente cualquier uso de tipo residencial no vinculado a la explotación del medio natural.
4. Proteger el medio natural de cualquier agresión física (contaminación de aguas subterráneas, vertidos directos al río Tajo...).
5. Se establecen como actuaciones recomendables, entre otras:
 - Concentración parcelaria.
 - Facilitar la implantación de instalaciones de transformación y comercialización de productos relacionados con la utilización racional del suelo.
 - El pleno aprovechamiento del Canal de Estremera con la conversión en regadío de terrenos actualmente de secano o abandonados.

6. Los estudios sectoriales que se incluyen en el Plan General han permitido identificar la presencia de avutardas al Este de las áreas calificadas para actividades económicas. Las determinaciones establecidas en el Plan general garantizan la total compatibilidad con el mantenimiento de las condiciones naturales del territorio que, a su vez, permiten la subsistencia de las aves esteparias.

Artículo 10.6.2. *Condiciones de Ordenación*

Artículo 10.6.2.1. Condiciones de uso y destino del suelo y la edificación

Se autorizan todas las actividades establecidas en el artículo 10.3.1, sometidas a la tramitación que corresponde, con autorización expresa de los Organismos cuyas competencias puedan verse afectadas por el proyecto, obra o desarrollo de la actividad.

En particular, en la zona regante del canal de Estremera y la vega del río Tajo, cualquier actuación deberá ser informada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Capítulo 10.7

Régimen del suelo no urbanizable de protección paisajística (SNUP-P)

Artículo 10.7.1. *Ámbito de aplicación*

Comprende las áreas delimitadas como SNUP-P en los planos CL-1 y CL-2 (cuatro hojas) de clasificación y categorización del suelo y estructura urbanística municipal, que comprende los espacios concretos que por las características del paisaje o por las vistas sobre otros lugares o edificaciones singulares de su entorno, merecen ser protegidas, evitando su degradación y preservándolos del proceso de desarrollo urbanístico.

Artículo 10.7.2. *Objetivos*

1. Regular su utilización para el disfrute público.
2. Controlar la conservación de sus valores paisajísticos sin perjuicio de los productivos.
3. Procurar el aprovechamiento de los caminos agropecuarios para que mediante su adecuación, arbolado principalmente, se disponga de una red de acceso a estos lugares de interés paisajístico.
4. Tratar adecuadamente estos espacios mediante repoblaciones forestales si es el caso o con determinado mobiliario para su disfrute más completo, pudiendo llegar a construir futuros parques extra-urbanos.

Artículo 10.7.3. *Condiciones de Ordenación*

Artículo 10.7.3.1. Condiciones de uso del suelo y de la edificación

1. En estas zonas se prohíbe cualquier edificación o instalación.
Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible instalarlas en otra clase de suelo o tipo, y siempre que no afecten negativamente a las masas forestales.
2. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
3. 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.
4. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
5. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a ciento veinte (120) centímetros.
6. La parcela mínima establecida a efectos de segregaciones se establece en treinta (30) hectáreas.
7. Solamente podrán levantarse, con carácter ordinario, en este tipo de suelo instalaciones al servicio de explotaciones forestales efectivas, y en los ámbitos en que menos afecten a las masas forestales. A estos efectos podrán abrirse caminos de saca forestal en las condiciones que establezca la Consejería competente en materia de Agricultura.
8. Talas. Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca la Consejería competente, siendo un acto sujeto a licencia de conformidad con lo que establece el artículo 16 de la Ley 4/1984, de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.
9. Caminos. Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas, procurando la utilización de los bordes de la explotación o trazados cortafuegos.
10. Las instalaciones permitidas serán las que permita la Ley Forestal.

Artículo 10.7.3.2. Condiciones particulares de protección

1. No se permite edificación o instalación alguna, salvo las permitidas en las Condiciones de uso definidas en el artículo 10.7.3.1.
2. Para las construcciones e instalaciones ya existentes se obliga a tomar las medidas convenientes a fin de producir el mínimo impacto negativo de no poder hacerse efectiva su desaparición o traslado.
3. La ordenación de estas áreas se podrá desarrollar mediante la redacción de Planes Especiales en lo que no quede regulado por estas Normas o en lo que supongan modificación de ellas, determinando las condiciones de localización, usos del suelo, condiciones estéticas, regulación del acceso hacia ellas y las condiciones a imponer a los propietarios en orden al mantenimiento y mejora de las condiciones de explotación.

Capítulo 10.8*Suelo no urbanizable de protección de los hábitats prioritarios (SNUP-HP)***Artículo 10.8.1. Ámbito de aplicación**

Corresponde a las áreas comprendidas dentro del Inventario Nacional de Hábitats presentes en el término municipal de Estremera y que corresponden al Hábitat 1510 "Estepas salinas mediterráneas (Limonietalia)", al Hábitat 1520 "Vegetación gipsícola ibérica (Gypsophiletalia) y el Hábitat 6220 "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thezo-Brachypodietea".

Artículo 10.8.2. Condiciones particulares de protección

Se prohíbe cualquier acción encaminada a la modificación significativa de los valores naturales propios de cada Hábitat y que se especifican en el epígrafe 1.1.4.6 "Las zonas protegidas del municipio de Estremera" de la Información Urbanística del Plan General.

En la zona Sur del término municipal el área de actividades económicas que se ha calificado está separado en dos zonas por el Hábitat 1520. Se ha previsto la red viaria de nivel general, y las correspondientes infraestructuras de urbanización, atravesando el Hábitat, pero para ello se requiere la tramitación de un Plan Especial de Ordenación y Mejora en el que se establezcan, en su caso, las medidas correctoras que garanticen la compatibilidad de las infraestructuras con el hábitat.

Capítulo 10.9*Régimen del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras viarias (SNUPPA)***Artículo 10.9.1. Ámbito de aplicación**

Corresponde al área que contiene la superficie de suelo perteneciente al dominio público de la autovía A-3 y la propia infraestructura. Se identifica gráficamente en los planos CL-1 y CL-2 (cuatro hojas) de clasificación y categorización del suelo y estructura urbanística general del término municipal. Se regularán por la legislación sectorial de carreteras en vigor.

Capítulo 10.10*Régimen del suelo no urbanizable de protección del L.I.C. "Vegas del Río Tajo"***Artículo 10.10.1. Ámbito de aplicación**

Corresponde al área que contiene la superficie de suelo incluida dentro del Lugar de Interés Comunitario "Vegas, cuestas y páramos del Sureste" (LIC ES 3110006).

Artículo 10.10.2. Condiciones particulares de protección

Se prohíbe cualquier acción encaminada al cambio o modificación de los valores naturales del ámbito, en especial los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras. Toda acción requerirá informe previo del Órgano competente en la materia de protección medioambiental de la Comunidad de Madrid.

Capítulo 10.11*Núcleos de población***Artículo 10.11.1. Definición del núcleo de población**

A efectos de aplicación de estas Normas, se entenderá por núcleo de población, el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a 1,5ha, en regadío, ó 3ha en secano.

2. La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas, no sea menor de 200,00m.

3. Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común: abastecimiento de agua, saneamiento o energía eléctrica.

Artículo 10.11.2. *Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable*

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo no urbanizable y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda edificación nueva a construir en suelo no urbanizable, cumpla las siguientes condiciones:

- Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyen núcleo de población, tal como se definió en el artículo anterior.
- La parcela en cuyo terreno se pretende construir la vivienda, una vez justificada su necesidad para la explotación por la Dirección General de Agricultura, habrá de tener una superficie mínima de 30.000m² en secano y 7.500,00m² en regadío, según Decreto de la Comunidad de Madrid, 65/1989, de 11 de mayo.
- Las distancias mínimas para todas las edificaciones permitidas serán de 10,00m con el límite de las parcelas colindantes o con el camino público. Para las edificaciones destinadas a viviendas de 500,00m respecto del límite de los restantes Sectores de los planos de zonificación y de 200,00m respecto del centro de otras viviendas adscritas a distintas instalaciones agropecuarias o mineras.

Capítulo 10.12

Condiciones particulares de tramitación de obras e instalaciones en suelo no urbanizable de protección

Artículo 10.12.1. *Tramitación de calificación urbanística*

El procedimiento que se requiere para la calificación urbanística en el suelo no urbanizable de protección se establece en el artículo 148.2, 3 y 4 de la LSCM, en los siguientes términos:

La solicitud se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- Datos de identificación de la persona física o jurídica, domicilio postal y carácter con el que realiza la solicitud.
- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
- Plano catastral de la finca, a escala mínima 1:2000, con su superficie, la ubicación prevista para la construcción, distancias a los linderos y la situación de las edificaciones existentes en un radio mínimo de 200 m.
- Descripción del conjunto, de sus dimensiones, de las edificaciones e instalaciones que se pretende implantar y su relación con la finalidad prevista, haciendo mención expresa sobre la forma en que se cumplen las condiciones de estas Normas.
- Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural. Si se trata de instalaciones industriales, justificación de la necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable y descripción del proceso productivo.
- Forma en que se resolverán los accesos y servicios de agua, saneamiento y energía eléctrica.
- Plan de restauración ambiental y programa de forestación.
- Relación de los propietarios de las parcelas colindantes en un radio mínimo de 200 m, especificando nombre, apellidos y dirección postal.

La solicitud se presentará siempre en el Registro General del Ayuntamiento, para su informe y elevación del expediente a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística en el plazo máximo de un mes. Transcurrido dicho plazo podrá reproducirse la solicitud, acompañando la documentación preceptiva, ante la citada Consejería, entendiéndose evacuado el informe municipal en sentido positivo, sin perjuicio de que pueda remitirse el que se emita efectivamente durante la instrucción de la fase autonómica del procedimiento.

Elevado el expediente tramitado por el Municipio o reproducida la solicitud ante la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, ésta practicará simultáneamente los trámites de informes preceptivos o convenientes de todos los Organismos y Administraciones con competencia afectada por el objeto del procedimiento y, en su caso, información pública por plazo mínimo de un mes.

La resolución definitiva deberá producirse y notificarse dentro del plazo máximo de seis meses, de celebrarse información pública, o de tres meses, en los restantes supuestos, a contar desde la entrada del expediente o la solicitud reiterando la deducida en sede municipal en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística o, en su caso, desde la subsanación o mejora de la documentación de uno u otra, caso de haberse practicado requerimiento al efecto

dentro de los quince días siguientes a dicha entrada. El transcurso del plazo máximo sin notificación de resolución autorizará para entender desestimada la solicitud.

Si las obras y los usos o actividades de que se trate requieren declaración de impacto ambiental o, en su caso, informe o calificación ambientales, no podrá resolverse sobre la calificación urbanística hasta que no se haya producido el correspondiente pronunciamiento ambiental, quedando suspendido entre tanto el plazo para resolver.

La calificación urbanística legitima las obras de construcción o edificación y los usos o las actividades correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de licencia urbanística en los términos de la presente Ley y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas que, conforme a la legislación sectorial aplicable, sean igualmente preceptivas.

Artículo 10.12.2. Solicitudes de licencias de construcción en suelo no urbanizable

Los Proyectos de construcción o instalaciones que se presentasen en solicitud de licencia en el Ayuntamiento, como consecuencia de las condiciones establecidas en una calificación urbanística, se otorgarán por el Ayuntamiento sin más requisitos que la comprobación del cumplimiento en el Proyecto correspondiente de los requisitos establecidos, con arreglo a los requisitos generales para otorgamiento de licencias.

En dichos Proyectos se asegurará el cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los anexos de la citada Ley.

ANEXO

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN Y URBANIZABLE NO SECTORIZADO

1. Introducción

El presente documento se redacta para completar las especificaciones solicitadas por la Dirección General de Evaluación Ambiental, que considera necesario que se solventen las afecciones ambientales de las edificaciones y actividades tanto en suelo no urbanizable de protección como en suelo urbanizable no sectorizado que se pudieran estar generando, comprobando la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro.

1.1. Actividades y edificaciones inventariadas

Se han identificado actividades y edificaciones en el suelo clasificado como urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección. Básicamente las actividades y edificaciones inventariadas son viviendas y algunas explotaciones agrícolas.

1.2. Regulación transitoria de edificios y usos no legalizados o fuera de ordenación

El Plan General reconoce la existencia de las edificaciones e instalaciones situadas en el suelo no urbanizable de protección desde tiempo inmemorial vinculadas a explotaciones agropecuarias, tanto las correspondientes a los usos propiamente agropecuarios, como las viviendas y las demás instalaciones (artículo 2.3.2). Estas edificaciones e instalaciones cuyas fichas en el Inventario se identifican con los números 16, 32 y 33, se incorporan al planeamiento con su situación de hecho, sin que ninguna de ellas se declare fuera de ordenación.

Tal y como se establece en el artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan que no son contrarios a sus determinaciones y que no dispongan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación en un plazo no mayor de dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

En dicho proceso de legalización se deberán cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por el Plan General y la legislación sectorial de aplicación, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, Proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento de Estremera. En tanto no se produzca la legalización no se concederán licencias de ningún tipo en estos edificios.

Tal y como se establece en el artículo 2.3.4 de las Normas Urbanísticas, a todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan General que sean contrarios a alguna de sus determinaciones y dispongan de la correspondiente licencia urbanística, no se les permiten obras de ampliación o cambio de uso contrarias a las determinaciones del Plan. Sin embargo, sí se permitirán las obras en los edificios definidas en el artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas, siempre que no impliquen la necesidad de renovar la licencia de apertura de un uso contrario a las determinaciones de uso del Plan.

Aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan General que sean contrarios a sus determinaciones y no dispongan de la correspondiente licencia, solo se autorizarán las obras y actuaciones que, tal y como establece el artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas, estén destinadas a garantizar:

- La seguridad de personas y bienes.
- La salubridad, ornato, conservación y consolidación del inmueble.

- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio, y
- La integridad del dominio público.

En el plazo máximo de dos años los propietarios de todas las edificaciones que no puedan ser legalizadas por ser contrarias a las determinaciones urbanísticas del Plan General, deberán presentar en el Ayuntamiento un proyecto de todas las especificaciones necesarias que permitan valorar las acciones que deben ponerse en marcha para corregir los impactos que puedan estar produciéndose, y aquellos otros tendentes a garantizar la salubridad y el debido ornato. A tal efecto, se aportarán datos relativos a:

- Licencia de obras, titularidad, actividad.
- Dimensiones superficiales y volumétricas.
- Infraestructuras de servicios, accesos.
- Relación con el entorno, y
- Aquellas que sean necesarias.

En base a lo anterior, a continuación se desarrolla el inventario de las instalaciones existentes en el suelo no urbanizable de protección y el suelo urbanizable no sectorizado, compuesto por fichas que agrupan conjuntos edificados, y en las que se explicitan los datos de:

- Situación en el territorio.
- Actividad.
- Polígono catastral.
- Delimitación de las parcelas sobre ortofoto reciente, y
- Plano de situación.

Asimismo, la ficha recoge la clasificación urbanística del suelo, establecida por el Plan General, así como las posibles afecciones ambientales de las edificaciones y las medidas correctoras que se deben establecer.




Se adjuntan a continuación las fichas de los conjuntos edificados que conforman el Inventario de instalaciones existentes en el suelo no urbanizable de protección y urbanizable no sectorizado del Plan General de Estremera.

El Inventario se desglosa en tres unidades, agrupando las siguientes situaciones:

1. Edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias anteriores a la Ley del suelo de 1956: Fichas 16, 32 y 33.
2. Edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable de protección: Fichas 1, 2, 3, 5, 6, 7.1, 7.2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.1, 19.2, 20, 21, 22, 23.1, 23.2, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 34.
3. Edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbanizable no sectorizado: Fichas 4, 35 y 36.

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 043	FICHA Nº: 1																										
SITUACIÓN: Al NorOeste del casco urbano y lindando con la carretera M-222																											
ACTIVIDAD: Residencial																											
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas de parcelario similar																											
 PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15,000																											
 ORTOFOTOGRAFÍA Escala 1/3,000	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">CLASIFICACIÓN DE SUELO</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Suelo no urbanizable de protección paisajística y cultural SNUP-P, SNUP-VC</td> </tr> <tr> <th colspan="2">LICENCIA DE OBRAS</th> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <th colspan="2">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Dos años</td> </tr> <tr> <th colspan="2">ESTADO DE CONSERVACIÓN</th> </tr> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo no urbanizable de protección paisajística y cultural SNUP-P, SNUP-VC		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo no urbanizable de protección paisajística y cultural SNUP-P, SNUP-VC																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>																											

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 002	FICHA Nº: 2																										
SITUACIÓN: Al NorOeste del casco urbano y lindando con la carretera M-238																											
ACTIVIDAD: Residencial																											
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas																											
 <p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15,000</p>																											
 <p>ORTOFOTOGRAFIA Escala 1/3,000</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">CLASIFICACIÓN DE SUELO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 3 - SNUP-A3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">LICENCIA DE OBRAS</td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dos años</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ESTADO DE CONSERVACIÓN</td> </tr> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 3 - SNUP-A3		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 3 - SNUP-A3																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.																											
MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente																											
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General																											

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 042	FICHA Nº: 3																										
SITUACIÓN: Al NorOeste del casco urbano, Camino de la Isla																											
ACTIVIDAD: Agropecuaria																											
DESCRIPCIÓN: Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola																											
 <p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15.000</p>																											
 <p>ORTOFOTOGRAFÍA Escala 1/3.000</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">CLASIFICACIÓN DE SUELO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 3 - SNUP-A3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">LICENCIA DE OBRAS</td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dos años</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ESTADO DE CONSERVACIÓN</td> </tr> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 3 - SNUP-A3		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 3 - SNUP-A3																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen agropecuario por sistema de depuración deficiente o inexistente.																											
MEDIDAS CORRECTORA: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente																											
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General																											

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Peligro 041	FICHA Nº: 4														
SITUACIÓN: Al NorOeste del casco urbano. Camino de la cabeza de la Isla															
ACTIVIDAD: Agropecuaria															
DESCRIPCIÓN: Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15,000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFÍA Escala 1/3,000</p>	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo urbanizable no sectorizado SUR-NS</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen agropecuario por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p>															
<p>MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resultan de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p>															
<p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 043	FICHA Nº: 5																										
SITUACIÓN: Al NorOeste del casco urbano y lindando con la carretera M-222																											
ACTIVIDAD: Agropecuario																											
DESCRIPCIÓN: Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola																											
 PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15.000																											
 ORTOFOTOGRAFIA Escala 1/3.000	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">CLASIFICACIÓN DE SUELO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 3 - SNUPA3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">LICENCIA DE OBRAS</td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dos años</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ESTADO DE CONSERVACIÓN</td> </tr> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 3 - SNUPA3		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 3 - SNUPA3																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen agropecuario por sistema de depuración deficiente o inexistente.																											
MEDIDAS CORRECTORA: Garantizar la idoneidad de los servicios de saneamiento, depuración, abastecimiento de agua y energía eléctrica. Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de urbanización; a tal efecto, se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente																											
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General																											




INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 008	FICHA Nº: 6														
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano lindando con la carretera M-241															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas de parcelario similar															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN</p> <p>Escala 1/15.000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFIA</p> <p>Escala 1/3.000</p>	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección paisajística y cultural SNUP-P, SNUP-VC</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p>															
<p>MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p>															
<p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															




INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO									
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201									
SITUACIÓN: Al SurEste del casco urbano y lindando con el Camino del Canal									
ACTIVIDAD: Residencial									
DESCRIPCIÓN: Vivienda unifamiliar aislada									
FICHA Nº: 7.1									
PLANO DE LOCALIZACIÓN									
	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección paisajística y cultural SNUP-P, SNUP-VC</p>								
ORTOFOTOGRAFÍA	<p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>								
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>								
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>								
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>								
	<p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p>								
	<p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>		
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>								
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>								
MALO	<input type="checkbox"/>								
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p>									
<p>MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p>									
<p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>									

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO									
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201									
SITUACIÓN: Al SurEste del casco urbano y lindando con el Camino del Canal									
ACTIVIDAD: Agropecuario									
DESCRIPCIÓN: Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola									
FIGHA Nº: 7.2									
PLANO DE LOCALIZACIÓN	Escaja 1/15.000								
ORTOFOTOGRAFIA	Escaja 1/3.000								
<p>— Zona de Dominio Público Hidráulico</p> <p>--- Zona de Servidumbre</p> <p>--- Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años</p>									
<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección paisajística y cultural SNUP-P, SNUP-VC</p>									
<p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>								
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>								
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>								
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>								
<p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p>									
<p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>		
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>								
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>								
MALO	<input type="checkbox"/>								
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen agropecuario por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p>									
<p>MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p>									
<p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>									

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201	FICHA Nº: 8														
SITUACIÓN: Al SurEste del casco urbano															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1:15.000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFIA Escala 1:3.000</p> <ul style="list-style-type: none"> — Zona de Dominio Público Hidráulico - - - Zona de Servidumbre - - - Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años 	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección paisajística y cultural SNUP-P, SNUP-VC</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 007	FICHA Nº: 9														
SITUACIÓN: Al SurEste del casco urbano y anexas al Camino del Canal															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas al uso agropecuario															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15.000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFIA Escala 1/3.000</p> <ul style="list-style-type: none"> — Zona de Dominio Público Hidráulico - - - Zona de Servidumbre - - - Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años 	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección paisajística y cultural SNUP-P, SNUP-VC</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p style="text-align: center;">Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 008 SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y anexo al Canal de Estremera ACTIVIDAD: Residencial DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas	FICHA Nº: 10																										
 <p style="font-size: small;">PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15.000</p>																											
 <p style="font-size: small; text-align: right;">ORTOFOTOGRAFIA Escala 1/3.000</p> <p style="font-size: x-small; text-align: center;">Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">CLASIFICACIÓN DE SUELO</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: x-small;">Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 y cultural SNUP-A1, SNUP-VC</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">LICENCIA DE OBRAS</th> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Dos años</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">ESTADO DE CONSERVACIÓN</th> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">BUENO</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">ACEPTABLE</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">MALO</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 y cultural SNUP-A1, SNUP-VC		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 y cultural SNUP-A1, SNUP-VC																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.																											
MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente																											
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General																											

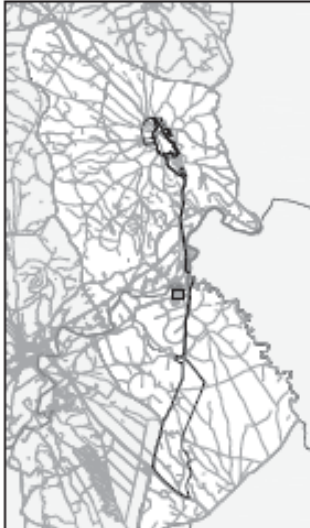

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201	FICHA Nº: 11														
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano, Camino de los Toldos															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas de parcelario similar															
 <p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15.000</p>															
 <p>ORTOFOTOGRAFIA Escala 1/3.000</p>	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 - SNUP-A1</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																										
<table border="1"> <tr> <td>DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201</td> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> FICHA Nº: 12 </td> </tr> <tr> <td>SITUACIÓN: Al SurEste del casco urbano y próximas a la carretera M-241</td> </tr> <tr> <td>ACTIVIDAD: Residencial</td> </tr> <tr> <td>DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares, ubicadas dentro de áreas inundables</td> </tr> </table>		DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201	FICHA Nº: 12	SITUACIÓN: Al SurEste del casco urbano y próximas a la carretera M-241	ACTIVIDAD: Residencial	DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares, ubicadas dentro de áreas inundables																				
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201	FICHA Nº: 12																									
SITUACIÓN: Al SurEste del casco urbano y próximas a la carretera M-241																										
ACTIVIDAD: Residencial																										
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares, ubicadas dentro de áreas inundables																										
<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;"> PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1:15.000 </td> <td style="text-align: center;"> Escala 1:3.000 </td> </tr> </table>		 PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1:15.000	 Escala 1:3.000																							
 PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1:15.000	 Escala 1:3.000																									
<table border="1"> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center;"> ORTOFOTOGRAFIA Escala 1:3.000 — Zona de Dominio Público Hidráulico - - - Zona de Servidumbre - - - Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años </td> <td> CLASIFICACIÓN DE SUELO Suelo no urbanizable de protección paisajística, cultural y de cauces SNUP-P, SNUP-VC Y SNUP-CR </td> </tr> <tr> <td> LICENCIA DE OBRAS <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td> PLAZO DE REGULARIZACIÓN Dos años </td> </tr> <tr> <td> ESTADO DE CONSERVACIÓN <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente. </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> MEDIDAS CORRECTORA: Se deben corregir los impactos que resultan de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General </td> </tr> </table>		 ORTOFOTOGRAFIA Escala 1:3.000 — Zona de Dominio Público Hidráulico - - - Zona de Servidumbre - - - Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años	CLASIFICACIÓN DE SUELO Suelo no urbanizable de protección paisajística, cultural y de cauces SNUP-P, SNUP-VC Y SNUP-CR	LICENCIA DE OBRAS <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN Dos años	ESTADO DE CONSERVACIÓN <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>	AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.		MEDIDAS CORRECTORA: Se deben corregir los impactos que resultan de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente		ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General	
 ORTOFOTOGRAFIA Escala 1:3.000 — Zona de Dominio Público Hidráulico - - - Zona de Servidumbre - - - Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años	CLASIFICACIÓN DE SUELO Suelo no urbanizable de protección paisajística, cultural y de cauces SNUP-P, SNUP-VC Y SNUP-CR																									
	LICENCIA DE OBRAS <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																
	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.		<input type="checkbox"/>																							
	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.		<input type="checkbox"/>																							
	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																								
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																									
PLAZO DE REGULARIZACIÓN Dos años																										
ESTADO DE CONSERVACIÓN <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>																				
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>																									
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>																									
MALO	<input type="checkbox"/>																									
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.																										
MEDIDAS CORRECTORA: Se deben corregir los impactos que resultan de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente																										
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General																										

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 013	FICHA Nº: 13														
SITUACIÓN: Al SurEste del casco urbano y en la zona central del Término Municipal.															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares, ubicadas dentro de áreas inundables.															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala: 1/15.000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFIA Escala 1/5.000</p> <ul style="list-style-type: none"> — Límite de Suelo Urbano No Consolidado — Zona de Dominio Público Hidráulico ----- Zona de Servidumbre ----- Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años 	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 = SNUPA1</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p style="text-align: center;">Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.															
MEDIDAS CORRECTORA: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente															
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 013	FICHA Nº: 14														
SITUACIÓN: Al SurEste del casco urbano, entre el río Tajo y la carretera M-241.															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares, ubicadas dentro de áreas inundables.															
<p>PLAN DE LOCALIZACIÓN</p> <p>Escala 1/15.000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFIA</p> <p>Escala 1/5.000</p> <ul style="list-style-type: none"> — Límite de Suelo Urbano No Consolidado — Zona de Dominio Público Hidráulico ••••• Zona de Servidumbre ••••• Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años 	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 = SNUP-A1</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p>															
<p>MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p>															
<p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															




INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO									
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 013 SITUACIÓN: Al SurEste del casco urbano y anexas a la carretera M-241. ACTIVIDAD: Residencial DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares, ubicadas dentro de áreas inundables.									
FICHA Nº: 15									
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN</p> <p>Escala 1/15.000</p>									
<p>ORTOFOTOGRAFIA</p> <p>Escala 1/5.000</p> <ul style="list-style-type: none"> — Límite de Suelo Urbano No Consolidado — Zona de Dominio Público Hidráulico ----- Zona de Servidumbre ----- Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años 	CLASIFICACIÓN DE SUELO Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 = SNUP-A1								
LICENCIA DE OBRAS									
<table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>								
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>								
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>								
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>								
PLAZO DE REGULARIZACIÓN Dos años									
ESTADO DE CONSERVACIÓN									
<table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>		
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>								
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>								
MALO	<input type="checkbox"/>								
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.									
MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente									
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General									

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO									
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 015	FICHA Nº: 16								
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y del río Tajo									
ACTIVIDAD: Agropecuaria									
DESCRIPCIÓN: Edificaciones vinculadas al uso agropecuario y vivienda asociada a dicha actividad									
									
PLANO DE LOCALIZACIÓN	Escala 1/15.000								
	CLASIFICACIÓN DE SUELO Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 y cultural SNUP-A1, SNUP-VC								
ORTOFOTOGRAFÍA	LICENCIA DE OBRAS								
	<table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>								
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>								
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>								
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>								
	PLAZO DE REGULARIZACIÓN Dos años								
	ESTADO DE CONSERVACIÓN								
	<table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>		
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>								
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>								
MALO	<input type="checkbox"/>								
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen agropecuario y residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.									
MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resultan de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente									
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General									

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígonos 013 y 201	FICHA Nº: 17														
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y en la zona central del Término Municipal															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares, ubicadas dentro de áreas inundables															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN</p> <p>Escala 1/15,000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFÍA</p> <p>Escala 1/3,000</p> <p> — Límite de Suelo Urbano No Consolidado — Zona de Dominio Público Hidráulico - - - Zona de Servidumbre - - - - Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años </p>	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección agropastoril grado 1 y de cauces SNUP-A1, SNUP-CR</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p>															
<p>MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p>															
<p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201	FICHA Nº: 18																										
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y en la zona central del Término Municipal																											
ACTIVIDAD: Residencial																											
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas existentes desde 1979																											
 PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15,000																											
 ORTOFOTOGRAFIA Escala 1/3,000 <ul style="list-style-type: none"> — Zona de Dominio Público Hidráulico — Zona de Servidumbre — Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años 	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">CLASIFICACIÓN DE SUELO</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 – SNUP-A1</td> </tr> <tr> <th colspan="2">LICENCIA DE OBRAS</th> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <th colspan="2">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Dos años</td> </tr> <tr> <th colspan="2">ESTADO DE CONSERVACIÓN</th> </tr> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 – SNUP-A1		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 – SNUP-A1																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.																											
MEDIDAS CORRECTORA: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente																											
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General																											

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201	FICHA Nº: 19.1																										
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y en la zona central del Término Municipal																											
ACTIVIDAD: Residencial																											
DESCRIPCIÓN: Vivienda unifamiliar aislada																											
 PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15,000																											
 ORTOFOTOGRAFIA Escala 1/3,000 Límite de Suelo Urbano No Consolidado	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">CLASIFICACIÓN DE SUELO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado1 - SNUP-A1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">LICENCIA DE OBRAS</td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dos años</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ESTADO DE CONSERVACIÓN</td> </tr> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado1 - SNUP-A1		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado1 - SNUP-A1																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.																											
MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente																											
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General																											



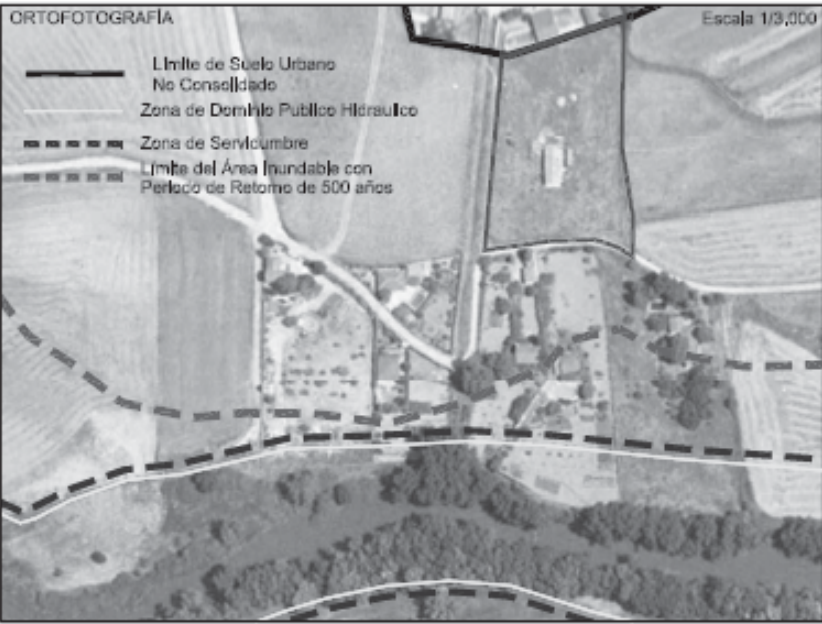
INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201	FICHA Nº: 19.2																										
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y en la zona central del Término Municipal																											
ACTIVIDAD: Agropecuaria																											
DESCRIPCIÓN: Edificaciones vinculadas a explotación agrícola																											
 PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15,000																											
 ORTOFOTOGRAFIA Escala 1/3,000 Límite de Suelo Urbano No Consolidado	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">CLASIFICACIÓN DE SUELO</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 = SNUP-A1</td> </tr> <tr> <th colspan="2">LICENCIA DE OBRAS</th> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <th colspan="2">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Dos años</td> </tr> <tr> <th colspan="2">ESTADO DE CONSERVACIÓN</th> </tr> <tr> <td>BUENO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 = SNUP-A1		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 = SNUP-A1																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.																											
MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente																											
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General																											

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201	FICHA Nº: 20														
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y en la zona central del Término Municipal															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares, Acceso desde el camino del Cerro del Valle															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN</p> <p>Escala 1/15,000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFIA</p> <p>Escala 1/5,000</p> <p>Limite de Suelo Urbano No Consolidado</p>	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado1 = SNUP-A1</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resultan de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 011	FICHA Nº: 21																										
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y en la zona de la Hontanilla																											
ACTIVIDAD: Residencial																											
DESCRIPCIÓN: Conjunto de cuatro viviendas unifamiliares aisladas																											
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15,000</p>																											
<p>ORTOFOTOGRAFIA Escala 1/3,000</p>	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">CLASIFICACIÓN DE SUELO</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Suelo no urbanizable de protección paisajística y cultural SNUP-P y SNUP-VC</td> </tr> <tr> <th colspan="2">LICENCIA DE OBRAS</th> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <th colspan="2">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Dos años</td> </tr> <tr> <th colspan="2">ESTADO DE CONSERVACIÓN</th> </tr> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo no urbanizable de protección paisajística y cultural SNUP-P y SNUP-VC		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo no urbanizable de protección paisajística y cultural SNUP-P y SNUP-VC																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>																											

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201	FICHA Nº: 22														
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y en la zona central del Término Municipal															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Conjunto de cuatro viviendas unifamiliares aisladas															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN</p> <p>Escala 1/15,000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFIA</p> <p>Escala 1/3,000</p> <ul style="list-style-type: none"> — Zona de Dominio Público Hidráulico - - - Zona de Servidumbre - - - Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años 	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 - SNUP-A1</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.															
MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente															
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201 SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y en la zona central del Término Municipal ACTIVIDAD: Residencial DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas ubicadas en áreas inundables	FICHA Nº: <h1 style="margin: 0;">23.1</h1>																										
 PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15.000	 Escala 1/3.000																										
ORTOFOTOGRAFÍA Escala 1/3.000 <div style="margin-top: 5px;"> — Zona de Dominio Público Hidráulico - - - Zona de Servidumbre - - - Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años </div>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">CLASIFICACIÓN DE SUELO</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 - SNUP-A1</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">LICENCIA DE OBRAS</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Dos años</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">ESTADO DE CONSERVACIÓN</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">BUENO</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ACEPTABLE</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">MALO</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 - SNUP-A1		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 - SNUP-A1																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.																											
MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente																											
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General																											


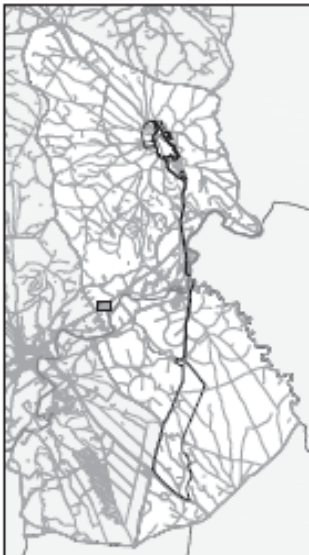

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201	FICHA Nº: 23.2																										
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y en la zona central del Término Municipal																											
ACTIVIDAD: Agropecuaria																											
DESCRIPCIÓN: Edificación vinculada a la explotación agrícola																											
 PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15,000																											
 ORTOFOTOGRAFIA Escala 1/3,000	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">CLASIFICACIÓN DE SUELO</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 - SNUP-A1</td> </tr> <tr> <th colspan="2">LICENCIA DE OBRAS</th> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <th colspan="2">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Dos años</td> </tr> <tr> <th colspan="2">ESTADO DE CONSERVACIÓN</th> </tr> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 - SNUP-A1		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 - SNUP-A1																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>																											

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 201	FICHA Nº: 24														
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y lindando con la carretera M-240															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas															
 <p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15,000</p>															
 <p>ORTOFOTOGRAFIA Escala 1/3,000</p>	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 = SNUP-A1</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECTORA: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Peligro 104	FICHA Nº: 25														
SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano.Linda con el Canal de Estremera en la zona central del T.M.															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Vivienda y edificaciones anexas vinculadas al uso agropecuario															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15,000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFÍA Escala 1/3,000</p>	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 y cultural - SNUP-A1 y SNUP-VC</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p style="text-align: center;">Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECTORA: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 034	FICHA Nº: 26														
SITUACIÓN: En la zona central del Término Municipal y lindando con el Canal de Estremera															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Conjunto de ocho viviendas unifamiliares aisladas															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN</p> <p>Escala 1/15.000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFIA</p> <p>Escala 1/3.000</p>	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 y cultural - SNUP-A1 y SNUP-VC</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECTORA: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 015	FICHA Nº: 27														
SITUACIÓN: Al SurOeste del casco urbano, en la zona central del T. M. y anexo a la M-240															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Finca con vivienda unifamiliar aislada y parcela con edificaciones aisladas															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN</p> <p>Escaja 1/15,000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFIA</p> <p>Escaja 1/3,000</p> <ul style="list-style-type: none"> — Zona de Dominio Público Hidráulico - - - Zona de Servidumbre --- Limite del Área Inundable con Periodo de Retorno de 500 años 	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado1 = SNUP-A1</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p>															
<p>MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resultan de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p>															
<p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígonos 015 y 104	FICHA Nº: 28
SITUACIÓN: Al SurOeste del casco urbano, lindando con el límite del T.M. y con la M-240	
ACTIVIDAD: Residencial	
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas	
	
PLANO DE LOCALIZACIÓN	Escala 1/15,000
	CLASIFICACIÓN DE SUELO
ORTOFOTOGRAFIA	Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado1 - SNUP-A1
<ul style="list-style-type: none"> ----- Zona de Dominio Público Hidráulico ----- Zona de Servidumbre ----- Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años 	LICENCIA DE OBRAS CON LICENCIA Y CUMPLE P.G. <input type="checkbox"/> SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G. <input type="checkbox"/> CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G. <input type="checkbox"/> SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G. <input checked="" type="checkbox"/>
	PLAZO DE REGULARIZACIÓN
	Dos años
	ESTADO DE CONSERVACIÓN
	BUENO <input checked="" type="checkbox"/> ACEPTABLE <input type="checkbox"/> MALO <input type="checkbox"/>
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.	
MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente	
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General	

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 015	FICHA Nº: 29
SITUACIÓN: Lindando con el Término Municipal de Fuentidueña, junto a la carretera de la M-240	
ACTIVIDAD: Agropecuario y residencial	
DESCRIPCIÓN: Vivienda unifamiliar aislada y nave asociadas al uso agropecuario	
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN</p> <p>Escala 1/15,000</p>	
<p>ORTOFOTOGRAFÍA</p> <p> — Zona de Dominio Público Hidráulico - - - Zona de Servidumbre - - - Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años </p>	CLASIFICACIÓN DE SUELO Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 - SNUP-A1
	LICENCIA DE OBRAS
	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G. <input type="checkbox"/> SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G. <input checked="" type="checkbox"/> CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G. <input type="checkbox"/> SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G. <input type="checkbox"/>
	PLAZO DE REGULARIZACIÓN Dos años
	ESTADO DE CONSERVACIÓN
BUENO <input checked="" type="checkbox"/> ACEPTABLE <input type="checkbox"/> MALO <input type="checkbox"/>	
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen agropecuario y residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.	
MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente	
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General	

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 015																											
SITUACIÓN: Al SurOeste del casco urbano y lindando con el T. M. de Fuentidueña																											
ACTIVIDAD: Residencial																											
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas																											
FICHA Nº: 30																											
ORTOFOTOGRAFIA Zona de Dominio Público Hidráulico Zona de Servidumbre Límite del Área Inundable con Período de Retorno de 500 años Escala 1/3,000	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">CLASIFICACIÓN DE SUELO</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado1 = SNUP-A1</td> </tr> <tr> <th colspan="2">LICENCIA DE OBRAS</th> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <th colspan="2">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Dos años</td> </tr> <tr> <th colspan="2">ESTADO DE CONSERVACIÓN</th> </tr> <tr> <td>BUENO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado1 = SNUP-A1		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado1 = SNUP-A1																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.																											
MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente																											
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General																											

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 015															
SITUACIÓN: Al SurOeste del casco urbano y lindando con el T. M. de Fuentidueña															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran tamaño															
FICHA Nº: 31															
<p>FLANO DE LOCALIZACIÓN</p> <p style="text-align: right;">Escala 1/15,000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFÍA</p> <p style="text-align: right;">Escala 1/3,000</p> <p> Zona de Dominio Público Hidráulico Zona de Servidumbre Límite del Área Inundable con Periodo de Retorno de 500 años </p>	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 1 y de cauces SNUP-A1 y SNUP-CR</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p style="text-align: center;">Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 028	FICHA Nº: 32														
SITUACIÓN: Al SurOeste del casco urbano y en la zona central del T. M. de Estramera															
ACTIVIDAD: Agropecuaria															
DESCRIPCIÓN: Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola															
															
FLAÑO DE LOCALIZACIÓN															
	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección agropecuaria grado 2 - SNUP-A2</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen agropecuario por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECToras: Se deben corregir los impactos que resultan de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 026	FICHA Nº: 33														
SITUACIÓN: Al SurOeste del casco urbano y al Oeste del T. M. de Fuentidueña del Tajo															
ACTIVIDAD: Agropecuaria															
DESCRIPCIÓN: Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola y vivienda asociada a ellas															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15,000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFÍA Escala 1/3,000</p>	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección Hábitat Prioritario SNUP4HP</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen agropecuario por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p>															
<p>MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p>															
<p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 026	FICHA Nº: <h1 style="text-align: center;">34</h1>														
SITUACIÓN: Al SurOeste del casco urbano y al Oeste del T. M. de Fuentidueña del Tajo															
ACTIVIDAD: Agropecuaria															
DESCRIPCIÓN: Edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15,000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFÍA Escala 1/3,000</p>	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo no urbanizable de protección Hábitat Prioritario SNUP-HP</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p style="text-align: center;">Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen agropecuario por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																											
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 039 SITUACIÓN: Al Oeste del casco urbano ACTIVIDAD: Residencial DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas unifamiliares aisladas	FICHA Nº: <h1 style="margin: 0;">35</h1>																										
 <p>PLANO DE LOCALIZACIÓN Escala 1/15.000</p>	 <p>Escala 1/15.000</p>																										
 <p>ORTOFOTOGRAFÍA Escala 1/3.000</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">CLASIFICACIÓN DE SUELO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Suelo urbanizable no sectorizado SUR-NS</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">LICENCIA DE OBRAS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">PLAZO DE REGULARIZACIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Dos años</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ESTADO DE CONSERVACIÓN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">BUENO</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ACEPTABLE</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">MALO</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		Suelo urbanizable no sectorizado SUR-NS		LICENCIA DE OBRAS		CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	PLAZO DE REGULARIZACIÓN		Dos años		ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CLASIFICACIÓN DE SUELO																											
Suelo urbanizable no sectorizado SUR-NS																											
LICENCIA DE OBRAS																											
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>																										
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>																										
PLAZO DE REGULARIZACIÓN																											
Dos años																											
ESTADO DE CONSERVACIÓN																											
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>																										
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>																										
MALO	<input type="checkbox"/>																										
AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.																											
MEDIDAS CORRECTORA: Se deben corregir los impactos que resultan de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente																											
ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General																											

INVENTARIO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO															
DENOMINACIÓN / REF. CATASTRAL: Polígono 039	FICHA Nº: 36														
SITUACIÓN: Al Oeste del casco urbano															
ACTIVIDAD: Residencial															
DESCRIPCIÓN: Viviendas unifamiliares aisladas															
<p>PLANO DE LOCALIZACIÓN</p> <p>Escala 1/15.000</p>															
<p>ORTOFOTOGRAFÍA</p> <p>Escala 1/3.000</p>	<p>CLASIFICACIÓN DE SUELO</p> <p>Suelo urbanizable no sectorizado SUR-NS</p> <p>LICENCIA DE OBRAS</p> <table border="1"> <tr> <td>CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>PLAZO DE REGULARIZACIÓN</p> <p>Dos años</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ACEPTABLE</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>	SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>
CON LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
CON LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input type="checkbox"/>														
SIN LICENCIA Y NO CUMPLE P.G.	<input checked="" type="checkbox"/>														
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>														
ACEPTABLE	<input type="checkbox"/>														
MALO	<input type="checkbox"/>														
<p>AFECCIONES EXISTENTES: Contaminación de origen residencial por sistema de depuración deficiente o inexistente.</p> <p>MEDIDAS CORRECTORAS: Se deben corregir los impactos que resulten de la deficiencia de los servicios de saneamiento y depuración; se presentará en un plazo no superior a seis meses en el Ayuntamiento la justificación suficiente</p> <p>ACTUACIONES AUTORIZADAS: Las establecidas en el capítulo 2,3 de las Normas Urbanísticas del Plan General</p>															

Consta el TOMO II-A, Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Estremera.

Madrid, Febrero de 2012
 El Director del Equipo Redactor
 Fdo. Alejandro Arca Naveiro
 Arquitecto

Estremera, a 30 de noviembre de 2012.—El alcalde, José Carlos Villalvilla López.

(03/861/13)

