

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**103****COLLADO MEDIANO**

## URBANISMO

Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, adoptado en sesión celebrada el 7 de julio de 1990 fueron aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Collado Mediano y el Catálogo de Bienes a proteger promovidas por la Consejería de Política Territorial.

Por orden de 8 de junio de 1990, de la Consejería de Política Territorial, fue publicado dicho acuerdo de aprobación definitivo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de fecha 24 de junio de 1990, y el “Boletín Oficial del Estado” número 176, de fecha 24 de julio de 1990.

En consecuencia, se propone publicar el contenido de dichas Normas Subsidiarias:

**TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO 1.- OBJETO****Art. 1.1.- Objeto y fundamento.**

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Collado Mediano, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación. Tienen como fundamento lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley del Suelo.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal del planeamiento procedente, operan una nueva ordenación urbanística del territorio municipal y, a su vez, dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en el R.D. 16/1981.

**Art. 1.2.- Características.**

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- 1 - Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- 2 - Son originarias, no derivadas o dependientes. Solo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- 3 - Son inmediatamente ejecutivas.
- 4 - Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- 5 - En el ámbito del suelo no urbanizable tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el art. 14.4 de la Ley sobre medidas de Disciplina Urbanística.

**Art. 1.3.- Ámbito de aplicación.**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad de término municipal de Collado Mediano.

**Art. 1.4.- Vigencia.**

Estas Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas o el Plan General Municipal de Ordenación al que suplen; sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

**CAPÍTULO 2.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN****Art. 1.5.- Supuestos Generales de Revisión.**

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurantes. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- 1 - Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- 2 - Aparición de circunstancia exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- 3 - Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- 4 - Variaciones de la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- 5 - Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o la edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comercial.
- 6 - Cambios en las ordenanzas de edificación que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.
- 7 - Cuando la suma o acumulación de numerosas modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias, amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o algunos de sus elementos estructurantes.
- 8 - Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación, Polígonos o Sectores.

**Art. 1.6.- Iniciación de la revisión.**

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, e incluso para la sustitución de las mismas por un Plan General de Ordenación, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley de Suelo y disposiciones concordantes de la Comunidad Autónoma de Madrid.

**Art. 1.7.- Revisión a causa del planeamiento superior.**

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de lo previstos en la Ley 10/1984 de la Comunidad de Madrid que afecta total o parcialmente al territorio municipal se producirá la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley de adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en los números 2 y 3 del artículo 13 de la mencionada Ley 10/1984.

**Art. 1.8.- Modificaciones puntuales.**

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de la mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el art. 1.5 procederá la revisión anticipada.

**Art. 1.9.- Suspensión del planeamiento.**

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, este podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o de los Planes o Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el Artículo 51.1 de la Ley del suelo y 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

**CAPÍTULO 3.- EFECTOS Y CONTENIDO DE LAS NORMAS****Art. 1.10.- Efectos.**

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como los Planes y Proyectos que las desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva serán públicos, obligatorios e inminentemente ejecutivo.

**Art. 1.11.- Publicidad.**

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

**Art. 1.12.- Obligatoriedad.**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y los Planes y Proyectos que las desarrollan obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

**Art. 1.13.- Ejecutoriedad y legitimación de expropiaciones.**

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras de él previstas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbre, en los términos establecidos en los artículos 64 y 65 de la Ley del suelo y concordantes. Serán expropiables los terrenos y edificios destinados por las Normas al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencias de las obras previstas para asegurar el pleno valor y rendimiento de estas.

**Art. 1.14.- Normas generales de interpretación.**

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

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

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellos sobre estas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquellas de las que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos.

#### **Art. 1.15.- Normativa complementaria.**

En todo lo no regulado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que la desarrollen, así como la Normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida básicamente por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Ordenación territorial, la Ley Especial para el tratamiento de las actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid y demás disposiciones, normas e instrumento que las desarrollen.

#### **Art. 1.16.- Documentos de estas Normas.**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento constan de los siguientes documentos:

- 1 - Información constituida por:
  - Memoria de información.
  - Planos de información.
- 2 - Memoria Justificativa.
- 3 - Normas Urbanísticas.
- 4 - Planos de Ordenación.

## **TÍTULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO**

#### **Art.2.1.- División del suelo. Clasificación.**

1. La clasificación del suelo, constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, en base a la situación física de cada suelo y a su relación respecto al desarrollo urbanístico previsto en los tres tipos siguientes: Suelo urbano, suelo apto para la Urbanización y Suelo no Urbanizable.

#### **Art. 2.2.- Clasificación del suelo.**

1. La clasificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos. Esta asignación tiene un carácter global para los suelos urbanos ordenados directamente por el Planeamiento. Los instrumentos de ordenación subordinados asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades a las áreas de Suelo Urbanizable y a las de Suelo Urbano que no ordene directamente el Planeamiento.

2. Los usos globales se detallan en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Art. 2.3.- Clasificación del suelo del término municipal.**

Los criterios de clasificación de los diferentes suelos clasificados en el planeamiento se fundamentan en:

- a) Suelo no Urbanizable (S.N.U.) es aquel que el planeamiento mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal, paisajístico o natural. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el título VIII de estas Normas.
- b) El suelo apto para la urbanización (S.A.U.) lo constituyen aquellos terrenos que por necesidades estratégicas del desarrollo pueden y deben ser urbanizados para subvenir a las estrictas demandas previstas del proceso de urbanización según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano previsible del municipio, y que además no sean objeto de una protección especial o general de sus valores agrarios, naturales, o paisajísticos. Su

delimitación quede fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título VIII de estas Normas.

- c) El suelo urbano (S.U.) está constituido por los terrenos que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, o por poseer infraestructuras y servicios públicos, reúnen las condiciones físicas necesarias y suficientes para que se permita su directa edificación o su desarrollo mediante el planeamiento y actuaciones de gestión y ejecución de las infraestructuras dotacionales y cesiones que se requieran con carácter previo. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título VIII de estas Normas.

## **CAPÍTULO 2.- CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

### **Art. 2.4.- Concepto del régimen urbanístico.**

El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo y de las condiciones a cumplir para la materialización de dicho contenido.

El Planeamiento, por remisión legislativa, concreta los derechos y cargas urbanísticas para cada clase de suelo.

### **Art. 2.5.- Aprovechamiento urbanístico.**

1. El Planeamiento determina, o señala a través de qué medios habrá de determinarse, el aprovechamiento urbanístico de cada finca, caracterizado por los usos admisibles en la misma y la intensidad a que puedan llegar tales usos, expresada en los parámetros técnicos necesarios para permitir la implantación efectiva de los mismos de forma adecuada a las determinaciones del Plan.

2. Las diferencias en la asignación del aprovechamiento urbanístico que el Planeamiento establezca en Suelo Urbano constituyen una regla general que no dará derecho a indemnización, al venir determinadas por distintas circunstancias de orden urbanístico, histórico, social y económico que configuren la morfología urbana. Solo conferirán derecho a indemnización, o subvención en su caso, las limitaciones o vinculaciones singulares que no puedan ser objeto de redistribución por los sistemas de actuación legalmente establecidos, entendiéndose por tales limitaciones o vinculaciones las determinaciones que permiten cualquier posibilidad de edificación en el suelo clasificado como urbano no incluido en el ámbito de una unidad de actuación, o las que obliguen a mantener las condiciones de una edificación y supongan, por ello, al propietario de la misma, gastos que excedan del 50% del valor actual de ella.

3. En el Suelo apto para la urbanización el contenido del aprovechamiento urbanístico está equiparado para los terrenos incluidos en los sectores cuyo desarrollo se prevé viniendo expresado dicho contenido en el aprovechamiento medio respectivo.

4. En el Suelo No Urbanizable no existe aprovechamiento urbanístico. El Planeamiento señala los usos incompatibles y admisibles que, como norma general, serán los relacionados con la naturaleza de los terrenos, con posibles excepciones cuya cuantía y alcance son expresados de forma concreta.

### **Art. 2.6.- Cargas urbanísticas.**

1. Las cargas urbanísticas constituyen obligaciones de dar o hacer que haya de cumplir el titular de los terrenos clasificados como Suelo Urbano o como Suelo Urbanizable, como contraprestación a la asignación por el Plan de aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Las cargas urbanísticas se concretan en las obligaciones de cesiones de terrenos y de costear la urbanización en la proporción establecida en el Plan; su determinación concreta se realiza en el ámbito de Polígonos o Unidades de Actuación y a través de los sistemas de actuación que constituyen mecanismos de redistribución de los beneficios y cargas urbanísticas.

2. La asunción de las cargas correspondientes es requisito previo e inexcusable para la materialización del aprovechamiento urbanístico señalado en el Plan.

3. Las determinaciones urbanísticas pueden imponer también servidumbres que limiten el contenido del derecho de propiedad y que, normalmente, no conferirán derecho a indemnización.

### **Art. 2.7.- Condiciones generales para poder edificar.**

1. El derecho al ejercicio de la facultad de utilización y edificación del suelo no es inherente al derecho de propiedad. Este ejercicio queda condicionado al cumplimiento de las determinaciones del planeamiento, hasta que la parcela llegue a reunir todos los requisitos necesarios y suficientes de carácter urbanístico para poder ser edificada o utilizada conforme a la ordenación prevista.

2. Para el ejercicio de la facultad de edificar en una parcela se precisará la verificación de las siguientes condiciones necesarias (art. 39 a 45 RG).

- a) No estar ubicada la parcela en zona verde o libre o de cesión obligatoria al dominio público.
- b) Además, cumplimentar las condiciones suficientes de los siguientes caracteres que habiliten el proceso hasta poder edificar:
  - de carácter urbanístico (clasificación y calificación de usos, aprovechamiento concreto, etc.).
  - de carácter objeto (dimensiones, alineaciones, forma, tipología).
  - de carácter infraestructural (tener o llegar a tener acceso, agua, saneamiento, luz en el suelo urbano).
  - de gestión (efectuar las cesiones exigidas, soportar las cargas equitativas, etc.).
  - de ejecución (costear la urbanización en los suelos urbanos o SAU).
  - de garantía (depositar avales, compromisos).
  - de carácter temporal (elaborar proyectos y edificar en los plazos señalados en las Normas y en la Licencia).
  - de tramitación (presentar y obtener la licencia preceptiva).
  - de estética (art. 70 LS).

**Art. 2.8.- Obligaciones de los propietarios.**

1. Serán obligaciones comunes de todos los propietarios, según la clase de suelo que les afectara por razones urbanísticas, observar las siguientes limitaciones y deberes mínimos.

- a) El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimiento de tierras, cortes de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en las presentes Normas (art. 58 LS).
- b) Elaborar la figura ordenación exigida, urbanizar y edificar, todo ello en los plazos señalados en el presente planeamiento u en los Planes que lo desarrollen.
- c) Efectuar las cesiones de terrenos que, en virtud de la Ley se establecen en las presentes Normas, bien sean obligatorias y gratuitas, por razón de utilidad pública, u obligatorias a título oneroso (art. 64, 83, 84 y 120 LS).
- d) Sufragar los costes de la urbanización, en su caso, directamente o por contribuciones especiales (art. 83, 84, 12 y 122 LS).
- e) Las nuevas construcciones o las obras de mejora de las existentes se ajustarán a la ordenación aprobada y se adaptarán al ambiente en que estuvieran situadas, edificando los solares, en su caso, en los plazos que las Normas establezcan (arts. 73, 83, 84 y 154 LS).
- f) Realizar las obras de adaptación requeridas por las Normas, Planes o Proyectos de carácter histórico o artístico, bajo sanción de la expropiación total o parcial del edificio (art. 66 LS).
- g) Mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ordenamiento público los terrenos, urbanizaciones, edificaciones, carteles e instalaciones (art. 181 LS).
- h) Realizar las obras precisas de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, por motivos de interés estético.

2. Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar los Planes fuese de tal importancia que alterasen sustancialmente el destino del suelo, se procederá a la revisión o modificación de aquello, de oficio o a instancia de parte para ajustarlos a la nueva situación (art. 58.1 LS) conforme a la L.P.H.E.

**Art. 2.9. Reparto de beneficios y cargas.**

1. Todo propietario de suelo urbano o urbanizable tiene el derecho a disfrutar de los beneficios otorgados por el planeamiento, así como el deber de compartirlos equitativamente con los demás afectados con cargas en el mismo. Recíprocamente, todo propietario tiene el deber de soportar cargas que impone el planeamiento y el derecho a resarcirse equitativamente de la mismas con la parte que le corresponda de los beneficios otorgados a otros propietarios (arts. 3.2, 3.3, 87.1 y 97.2 LS).

2. Los mecanismos previstos en la Ley del Suelo para el reparto equitativo de cargas y beneficios pueden condensarse:

- a) Compensación, en todas sus formas.
- b) Reparcelación, en todas sus formas.
- c) Indemnización en metálico.
- d) Expropiación.
- e) Contribuciones especiales.

3. No podrá ser objeto de distribución equitativa entre los interesados a que se refiere el art. 87.3 LS únicamente los espacios públicos enclavados en Suelo Urbano no sujetos a Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, cuyo aprovechamiento urbanístico tipo fuese restringido por el Plan, toda vez que resultase objetivamente imposible la reparcelación obligatoria o voluntaria; en

cuyo caso los propietarios podrán ser indemnizados mediante expropiación de sus terrenos. En la categoría de Suelo Urbanizable, los espacios públicos y bienes minorados o restringidos serán objeto de reparcelación. En el Suelo No Urbanizable ninguna restricción urbanística dará derecho a indemnización, por carecer este suelo de aprovechamiento urbanístico alguno (art. 83, 84, 104 a 108 y 113 LS).

### **CAPÍTULO 3.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

#### **Art. 2.10.- Concepto.**

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas.

Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los sistemas locales, aquellos al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente a la que se vinculan.

Los sistemas generales y locales definidos por las Normas Subsidiarias Municipales se delimitan en los planos de ordenación del suelo sin perjuicio de la clasificación de este y de su regulación por normativas específicas.

Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:

- Sistema viario.
- Sistema ferroviario.
- Sistema de áreas de protección o servidumbre.
- Sistema de equipamientos y dotaciones.
- Sistema de zonas verdes.

#### **Art. 2.11.- Sistema viario.**

##### **1.- Definición.**

Comprende el suelo que se destina a vías para la circulación de vehículos y personas ya sean propuestas por estas Normas Subsidiarias, procedentes de situaciones y Planes Parciales anteriores no modificados por el Plan, o resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de esta Planeamiento.

Se consideran elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcones, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en los sistemas de Áreas de Protección y Servidumbre, por causa de su tamaño y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

##### **2.- Precisión de alineaciones.**

La precisión de las alineaciones de las vías que el Plan General propone en suelo urbano se hará en los Planes Parciales o Especiales y Proyectos de Urbanización que desarrollen la ordenación de este suelo. Cuando se trate de una vía cuyo eje es línea de separación entre dos sectores, la precisión de sus alineaciones deberá hacerse en el Plan Parcial del primer sector que se ordene, aunque la obligación de su ejecución la compartan los dos sectores contiguos.

Cuando se trate de la ejecución de un elemento viario independientemente de la urbanización de su entorno, sus alineaciones podrán precisarse mediante el Plan Especial y el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica entre Planeamiento y las modificaciones del trazado debidos a ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

##### **3.- Régimen de las vías públicas y de su entorno.**

- 1 - En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley 51/1974 de 19 de diciembre.
- 2 - De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 51/1974 no tendrán la consideración de carreteras:
  - a) Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales.
  - b) Los caminos de servicio de que sean titulares el estado, sus Entidades Autónomas, las Entidades Locales y demás personas de Derecho Público.
  - c) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

3 - Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando estas queden sometidas a la Ley 51/1974, se rigen por lo que está dispuesto sobre limitaciones en la propiedad, en sus artículos 32 a 40, ambos inclusive, y sobre el entorno de las demás clases de vías públicas se aplicarán, en su caso, las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.

#### **4.- Disciplina urbanística de la publicidad.**

1 - La colocación de carteles u otros medios publicitarios o propaganda visible desde la vía pública, está sometida a tenor de lo dispuesto en los artículos 58.1.1 y 178.1 de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal. Se respetarán, en todo caso, las limitaciones establecidas en el artículo 2 del Decreto 971/1967 de 20 de abril, en la Ley de Carretera 51/1988 de 29 de Julio y además las contenidas en este Plan.

2 - No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren la armonía.

El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Provincial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenar la retirada de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contará con licencia municipal, solo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la Licencia Municipal.

#### **5. – Vialidad peatonal.**

Comprende el suelo que se designa a vías para peatones y circulación restringida de vehículos, únicamente para emergencias y en algún caso vecinos.

#### **6. – Vialidad rodada.**

En los supuestos no especificados en el artículo anterior, la vialidad se entenderá como rodada incluso las isletas de cruces.

### **Art. 2.12.- Sistema Ferroviario.**

#### **1 - Objeto.**

Las presentes normas tienen por objeto establecer con carácter general el régimen urbanístico del suelo ferroviario como factor integrante del planeamiento territorial.

#### **2 - Clasificación del suelo ferroviario.**

A efectos de aplicación de estas normas, el suelo ferroviario se subdivide en zonas de equipamiento ferroviario, zona ferroviaria y viales ferroviarios.

##### **2.1. Zona de equipamiento ferroviario:**

Constituyen la zona de equipamiento ferroviario, los terrenos comprendidos dentro del recibo de la población, y que sirven de soporte a la estación de viajeros, con sus edificios de servicios y las instalaciones directa e indirectamente relacionadas con el ferrocarril.

##### **2.2. Zona ferroviaria:**

Constituyen la zona ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio, a cualquier otra instalación directa e indirectamente relacionada con el ferrocarril.

##### **2.3. Viales ferroviarios.**

Constituyen la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (agujas, andenes de circulación, etc.) y la zona de protección del ferrocarril, esta última de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

#### **3 - Condiciones de volumen (edificabilidad).**

La edificabilidad máxima medida en  $m^2/m^2$  para cada una de las zonas en que se divide el suelo ferroviario, con una altura máxima libre, dadas las condiciones tan variadas de la edificación ferroviaria, queda establecida como sigue:

##### **3.1. Edificabilidad en la zona de equipamiento ferroviario.**

La edificabilidad en esta zona será de  $1 m^2/m^2$ .

##### **3.2. Edificabilidad en la zona ferroviaria.**

La edificabilidad en esta zona será de  $0,70 m^2/m^2$ .

##### **3.3. Ocupación en planta.**

La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 5% en las zonas de equipamiento ferroviario y ferroviaria.

**4 - Usos permitidos.**

4.1. En la Zona de equipamiento ferroviario.

- a) Servicios ferroviarios: que serán de atención al viajero (edificio de estación) y generales a la ciudad (correos, paquete express, auto expreso, etc.).
- b) Servicios de atención al viajero: que son complementarios de los anteriores y que comprenden los restaurantes, cafeterías, comercios, instalaciones recreativas, zonas residenciales para los viajeros, etc.).
- c) Equipamiento en la estación: que comprende las zonas de oficina, dormitorios y viviendas de servicio a la estación, así como las correspondientes zonas de aparcamiento, tanto subterráneo como en superficie.

4.2. En la zona ferroviaria.

- a) Ferroviaria: Comprende todas las edificaciones, industriales e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del servicio ferroviario y los que se hallen vinculados con el mismo.
- b) Almacenes e industrias: Se entiende pro tales las edificaciones e instalaciones destinadas al depósito, envasado y conservación de mercancías que son transportadas por ferrocarril para su distribución, así como las zonas correspondientes de carga y descarga.
- c) Oficinas: Las vinculadas a la explotación ferroviaria.
- d) Dormitorios: Exclusivamente para uso de agentes ferroviarios.
- e) Cultural y salas de reuniones: En todas sus categorías para uso del personal de la Empresa.
- f) Deportivo: Sin espectadores para uso exclusivo del personal de la Empresa.
- g) Sanitario: Ambulatorios sin hospitalización.
- h) Religiosos: Sólo capillas y oratorios.
- i) Aparcamiento: El necesario para el correcto funcionamiento de estas instalaciones.

4.3. Zona de viales ferroviarios.

Se permitirá, únicamente en esta zona, la edificación de garitas al servicio de explotación ferroviaria, así como los soportes de las instalaciones eléctricas, telefónicas o telegráficas, que son precisas para el funcionamiento ferroviario.

**5 - Limitaciones generales.**

5.1. Son aplicables a los ferrocarriles las normas y disposiciones relativas al uso y defensa de las carreteras que tengan por objeto:

- a) La conservación de la vía, sus elementos, obras de fábrica e instalaciones de cualquier clase necesarias para la explotación.
- b) Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean zonas de dominio público, servidumbre o afectación.
- c) Las prohibiciones que tiendan a evitar toda clase de daño o deterioro de las vías o riesgo o peligro para las personas.
- d) Las prohibiciones necesarias para no interrumpir el libre tránsito.

Salvo indicación expresa consignada reglamentariamente o en el título concesional, los ferrocarriles se asimilan a estos efectos el régimen que rija para las autovías, conforme establece el título en el artículo 168 de la L.O.T.T.

5.2. No obstante, la aplicabilidad general del régimen relativo a las carreteras previsto en el punto anterior, cuando la especificidad del transporte ferroviario así lo haga necesario, podrán establecerse reglamentariamente las modificaciones o adiciones que resulten precisas al referido régimen de carreteras, con el fin de adaptarse a la especial naturaleza o a las diferentes necesidades del transporte ferroviario.

5.3. Los particulares que pretendan construir o reedificar en la zona de servidumbre o afectación, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el Ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la conformidad de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deben ser realizada la actividad de que se trate. El incumplimiento de este trámite implicará, además de la imposición de la sanción pecuniaria que corresponda, la demolición de lo indebidamente construido.

5.4. En tanto no se apruebe el reglamento que desarrolle la nueva Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) será de aplicación la definición de las zonas de dominio público, servidumbre y afectación existentes para las autovías, de acuerdo con el esquema adjunto.

**Zona de dominio público.**

Dentro de esta zona, la más restrictiva en cuanto a autorizaciones de obra se refiere, sólo se deberán autorizar las obras indispensables para el cruce con el ferrocarril de las conducciones de agua, electricidad, comunicaciones telefónicas y de petróleos, teniendo en cuenta en todo caso que la zona

de 3 metros contigua a la explanación podrá ser en el futuro soporte de nuevas ampliaciones de la vía.

Zona de servidumbre.

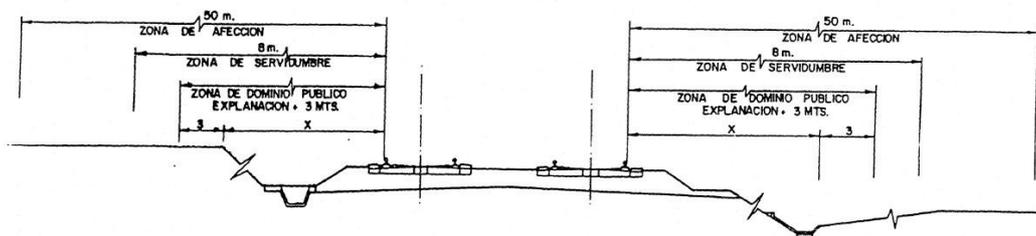
Dentro de esta zona no se permitirá a sus titulares otros usos o actividades que aquellos que sean compatibles con la seguridad del ferrocarril, previa autorización siempre de RENFE.

Zona de afección.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización de RENFE. Es importante decir a este respecto que la denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de planes o proyectos de ampliación o variación del ferrocarril en un futuro no superior a 10 años.

**SUELO URBANO**

ZONAS DE LIMITACION DE USO ESTABLECIDAS POR LA LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (16/1.987 DE 30 DE JULIO)



**6 - Planes de Ordenación de Sectores Inmediatos.**

6.1. Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizable, programado y no programado, cruzados por o inmediatos a las vías férreas regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las ordenanzas ferroviarias de este Plan.

6.2. En estos Planes Parciales, la inedificabilidad a que se refiere el artículo anterior, podrá ser ampliada o reducida, respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respete, en todo caso, las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria y previa autorización de la Administración Ferroviario Competente.

6.3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de policía de ferrocarriles, esta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos, no computable a estos efectos.

**7 - Vallado de las líneas férreas y pasos a nivel.**

La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano, esto es, las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable, tanto en el programado como en el no programado, incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no crearán ningún paso a nivel, es decir, el cruce la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel. Aplicándose en estos casos la normativa propuesta para el suelo urbano, por lo que la intersección, carretera-ferrocarril, será objeto de un estudio de detalle.

Por lo que respecta al suelo urbano, y tanto en los Planes Espaciales de Reforma Interior que se formulen, como en aquellos suelos que sean objeto de un planeamiento de rango superior, y al objeto de suprimir las posibles interferencias del tráfico viario y peatonal con el ferroviario, para estos puntos de cruce será preceptivo el desarrollo de un estudio de detalle cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

Por último, el suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación y para los cruces carretera-ferrocarril, se tendrá en cuenta que no será edificable el rectángulo delimitado por la intersección de las zonas de afección de la carretera y del ferrocarril.

**8 - Licencias y autorizaciones.**

En las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga y, en general, cualquier otra que no

afecte al Plan General de ordenación, se entienden implícitamente concedidas todas las autorizaciones, permisos y licencias administrativas precisas y convenientes, conforme establece el art. 179 de la L.O.T.T.

Cuando se tratase de obras que no fueran necesarias estrictamente para la prestación del servicio ferroviario, y estas afectasen al Plan General de Ordenación, deberá someterse el proyecto previamente a la conformidad del Ayuntamiento y, en caso de disconformidad de dicha Autoridad con el Proyecto, se elevará a la Comisión Provincial de Urbanismo u Organismo que asuma sus funciones, aquel decidirá, en definitiva.

#### **Art. 2.13. Sistema de áreas de protección o servidumbre.**

##### **1- Definición.**

Comprende aquellas áreas de suelo delimitadas por estas Normas Subsidiarias o por los Planes Particulares que lo desarrollen, en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tienen por objeto la protección de vías de comunicación, la protección de cauces o de canalizaciones de servicios urbanos, pudiendo estar, como consecuencia de su contigüidad con la infraestructura que protegen, sometidas a servidumbre especificadas por la legislación correspondiente a la materia de que se trate.
- b) Tienen por objeto el establecimiento de franjas de separación entre usos o elementos molestos y el entorno urbano. Tal es el caso de los espacios que se establecen alrededor de los cementerios, depuradoras, áreas industriales y similares.
- c) Son áreas resultantes de la solución técnica de los enlaces viarios, que no son fácilmente accesibles, o cuyo destino a Parque Urbano podría reportar peligro a sus usuarios.
- d) En suelo urbano, son las áreas de suelo cuyas condiciones topográficas, inmediatez de cursos de agua, forma, posición u otras circunstancias, les hace no aptas para la edificación y para cualquiera otra utilización urbana.

En este suelo no se permite ningún tipo de edificación. Se admiten las obras que en cada caso exija la seguridad y salubridad pública y las que tengan por objeto la mejora de la imagen del entorno urbano.

#### **Art. 2.14.- Sistema de equipamientos y dotaciones.**

##### **1 - Definición.**

Comprende el suelo que se destina a usos asistenciales, educativos, sanitarios, religiosos, culturales, recreativos y de espectáculos, deportivos, comercial en mercados públicos y de oficinas en dependencias de la administración que constituyen servicios necesarios a los ciudadanos, cuya distribución especial es conveniente mantener y mejorar.

Se incluyen en el Sistema de Equipamientos y Dotaciones las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de estas Normas Subsidiarias, los que con este destino se preveían en Planes Parciales anteriores no modificados expresamente por el Planeamiento y los que sean resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de estas Normas.

##### **2 - Titularidad.**

El suelo clasificado de equipamientos, para equipamientos de nueva creación deberá ser de titularidad pública y, en consecuencia, deberá ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de la actuación.

Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificado de equipamientos. La autorización comportará la presentación de un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implicación y desarrollo.

##### **3 - Usos permitidos.**

Equipamientos educativos. Usos permitidos: centros docentes y anexos deportivos.

Equipamientos deportivos. Usos permitidos: instalaciones para la práctica del fútbol, baloncesto, etc., polideportivos, piscinas, etc., y anexos de servicios.

Equipamientos administrativos. Usos permitidos: mercados, centros de la administración pública, correos y telégrafos, telefonía, etc. y anexos de servicios.

Equipamientos de Reunión y Espectáculos. Usos permitidos: bibliotecas, centros sociales y culturales, museos, auditorios, casas de cultura, guarderías, centros asistenciales y sanitarios, dispensarios, ambulatorios, residencias de ancianos, templos religiosos, etc. y anexos de servicio.

##### **4 - Condiciones de edificación.**

La edificación de estas áreas se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respecto a los valores ambientales y paisajísticos, a no perjudicar a las

viviendas y demás usos colindantes y a la integración tipológica a las características del sector en que se ubica. Cumplirán además las siguientes condiciones:

- a) En suelo urbano los equipamientos y dotaciones se regularán en general, por el tipo de ordenación de edificación asilada. La edificabilidad neta máxima sobre suelo público edificable será de 0,5 m<sup>2</sup>. de techo por 1 m<sup>2</sup> de suelo. La altura máxima permitida será de 7 m. sobre la cota natural del terreno en todos los puntos del solar o la parcela, permitiéndose de forma excepcional un cuerpo singular hasta 12 m. de altura si se justifica por las características y finalidad del equipamiento. La ocupación máxima en planta baja será del 60% de la superficie de la parcela.

No obstante, cuando los equipamientos están situados en suelo urbano regulado por ordenación por alineación de vial, solo se regularán por edificación aislada cuando ocupen la manzana completa o cuando sea obligado por condiciones de higiene o propias de las características del equipamiento respecto a las edificaciones colindantes. En el supuesto de que se regulen por edificación según estos dos tipos de ordenación, los demás parámetros de la edificación se rigen por las condiciones propias de la zona contigua.

Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un "Estudio de Detalle" que, respetando los criterios expuestos en este apartado, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.

- b) En suelo urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas que en cada caso determine el Plan Parcial, cuando se trate de equipamientos incluidos en sectores de desarrollo ordenados mediante el correspondiente Plan Parcial.

Cuando se trate de suelo de equipamientos no incluidos en sectores de desarrollo, o que aun estando incluido la ejecución de los equipamientos se realice con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, la ordenación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- 1.- Edificabilidad neta: 0,5 m<sup>2</sup> techo/1 m<sup>2</sup> suelo de parcela.
- 2.- Ocupación máxima 60%.
- 3.- Altura máxima 7 m.

#### **Art. 2.15. Sistema de zonas verdes.**

1 - Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.

2 - Se incluyen en el sistema de parques y jardines urbanos las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de estas Normas Subsidiarias, las que con este destino se preveían en Planes Parciales anteriores y los que con este destino sean resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de estas Normas.

3 - En aquellas áreas de parque urbano cuya superficie sea superior a 2.000 m<sup>2</sup>. se admiten edificaciones provisionales destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

- a) El total de edificaciones en cada elemento de parque urbano no dará lugar a la ocupación superior al 2,5% de su superficie.
- b) El techo total edificable será el que resulte de aplicar el coeficiente de 2 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo a la superficie ocupable.
- c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 4 m.
- d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.

### **CAPÍTULO 4.- SITUACIONES EXCEPCIONALES**

#### **Art. 2 16.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional.**

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando ahí lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, en las comisiones previstas en el citado artículo.

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el registro de la Propiedad.

#### **Art. 2.17.- Incidencia sobre las situaciones preexistentes.**

Los edificios e instalaciones erigidos en suelo urbano con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas que resultaren disconformes con las determinaciones de las presentes

Normas que resultaren disconformes con las determinaciones de estas no serán considerados fuera de ordenación. La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo que establece el artículo 60 de la Ley del Suelo.

No obstante, en casos excepcionales derivados de situaciones previas con sujeción al planeamiento anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de consolidación siempre que no estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años. Esta cláusula de excepcionalidad no podrá ser aplicada a casos de instalaciones o edificios implantados con infracción de la legalidad vigente en ese momento pudiéndose realizar en ellos exclusivamente las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y seguridad.

## **CAPÍTULO 5.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **Sección 1.ª. Ámbito de aplicación y categorías**

#### **Art. 2.18.- Ámbito de aplicación y categorías.**

a) Definición y ámbito.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

b) Categorías.

El suelo no urbanizable queda dividido en cuatro categorías:

- 1.ª Suelo no urbanizable común.
- 2.ª Suelo no urbanizable especialmente protegido por sus valores ecológicos.
- 3.ª Suelo no urbanizable especialmente protegido por sus valores paisajísticos.
- 4.ª Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés forestal.

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de clasificación del suelo.

c) Suelo no urbanizable especialmente protegido.

El suelo no urbanizable especialmente protegido es aquel constituido por áreas de destacados valores ecológicos, paisajísticos o forestales, que deben ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar esos valores.

En estos terrenos se aplican medidas de especial protección definidas en la Normas particulares, así como el resto de la normativa de este capítulo en todo lo que no entre en contradicción con lo establecido en las Normas Particulares.

#### **Art. 2.19.- Régimen general del suelo no urbanizable.**

a) Criterios de utilización.

El suelo no urbanizable, deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

b) Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del suelo no urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario, el forestal. La regulación que estas Normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que les imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el suelo no urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resulten incompatibles con los usos propios de aquel. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en la Normas particulares se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

c) **Carácter de las limitaciones.**

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, las edificaciones e instalaciones permitidas –que se regulan en la sección 2.<sup>a</sup>– lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del suelo no urbanizable o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resulten incompatibles el medias urbano las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable imponen estas Normas Subsidiarias, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no confieran derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

d) **Actos sujetos a licencia.**

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Título III de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de Licencia Municipal.

En particular están sujetas a Licencia Municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos respectivamente en las normas contenidas en los art. 2.16 a 2.99.

No están sujetos al otorgamiento de la Licencia Municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil dl terreno ni del aprovechamiento existentes.

e) **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 y forestal; aguas corrientes y lacustres, etc. Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta Normativa concurrente tiene el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

**Art. 2.20.- Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.**

a) **Desarrollo por Planes Especiales.**

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el suelo no urbanizable solo se podrán redactar Planes especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

b) **Determinaciones.**

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación se atenderán a lo previsto en el Título III de esta Normativa.

**Art. 2.21.- Parcelaciones rústicas.**

a) **Concepto de parcelación.**

Por parcelación a efectos de esta Normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la Legislación Hipotecaria, así como de si se trata de actos con transcendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

b) **Carácter Rústico.**

En suelo no urbanizable solo podrá realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el Título II Capítulo I de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los apartados 1 y 2 del artículo 14 de la citada Ley 4/1984, será nula de pleno derecho.

c) Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Cooperación e informe del Ayuntamiento correspondiente, según determina el Artículo 14 de la Ley 4/1984. Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería de Política Territorial acompañado del informe de la Corporación. El informe desfavorable de esta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

d) Documentación de la solicitud de autorización.

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

1. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán así mismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada la 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica deberá aportarse como documento adicional.

4. De estimarlo necesario, tanto el ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial o la de Agricultura y Cooperación podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesarios para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 16/84 de la Comunidad de Madrid.

e) Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

No será autorizada una parcelación rústica si cada una de las parcelas resultantes de la misma no cumple el requisito de ser de mayor superficie que la de la unidad mínima de cultivo regulada por la legislación agraria o, en su caso, que la de las parcelas mínimas de extensión superior a aquella que, para el suelo no urbanizable especialmente protegido, se regulan en las Normas particulares.

En la fecha de aprobación de estas Normas la unidad mínima de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid está establecida por el Decreto 16/1984 de 2 de febrero de la Consejería de Agricultura y Ganadería en 3 Has. para secano y 0,75 Has. para regadío.

En virtud del párrafo E de la norma 1.1 esta Normativa establece que, excepcionalmente, se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, o de las parcelas mínimas fijadas, cuando se dé una de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se pretenda construir en la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social, en cuyo caso tanto la parcela como la instalación deberán cumplir las condiciones mínimas que se regulan en el art. 2.24.

En este caso deberá procederse conjuntamente a la tramitación de las solicitudes de autorización para la segregación y para la instalación de que se trate. La autorización concedida caducará si transcurrido el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización de la parcelación, no se hubiere iniciado la construcción de la instalación.

b) Cuando sea para unirla a otra, u otras colindantes, que de esta forma completen o amplíen la superficie de la unidad mínima de cultivo, siempre que la superficie de la finca matriz segregada no pase a ser inferior a la unidad mínima de cultivo.

En este caso la autorización para la segregación estará sometida a la condición de inscribir simultáneamente en el Registro la agregación de la parcela segregada a los colindantes.

## f) Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieron implantadas con anterioridad resultaren fuera de la ordenación en aplicación de las previsiones del artículo 15 de la Ley 4/1984 o de las determinaciones de esta Normativa.

## g) Licencias y autorizaciones interiores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

## h) Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionara el otorgamiento de la licencia a que, previamente se ha procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

## g) Expropiaciones.

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

**Sección 2.ª Construcción e Instalaciones**

## a) Obras permitidas.

En el suelo no urbanizable donde las condiciones establecidas en las Normas Particulares lo permitan, solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias y pecuarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del art.2.23.
- Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del art.2.24.

## b) Obras prohibidas.

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores. En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectas a los usos que el art. 2.19 apartado b se declaran prohibidos en esta clase de suelo.

## c) Edificaciones existentes.

Las actuaciones permitidas en edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el art. 2.25.

## d) Licencia y autorización previa.

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el suelo no urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid, siguiendo el trámite indicando en el art.2.26. No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

## e) Otras autorizaciones administrativas.

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

## f) Planes especiales.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Política Territorial podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración de actividades que requieran de una ordenación previa.

## g) Protección del dominio público.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce o acequia, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en el art. 2.21, apartado h).

**Art. 2.23.- Edificaciones e Instalaciones de explotaciones agrarias y pecuarias.**

## a) Instalaciones de explotaciones agrarias.

Las edificaciones o instalaciones que se podrá autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias y pecuarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa de aplicación.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

## b) Viviendas anexas.

Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.
- En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.
- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a que se adscribe.
- Que no exista riesgo de formación de núcleo de población según se define en la sección 4ª. de este Título.
- Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en las Normas particulares.
- En cualquier caso, la superficie construida máxima será 150 metros cuadrados, salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor; justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

## c) Licencia Municipal y autorización urbanística previa.

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en a) y b) están sujetas a Licencia Municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid según trámite que determina el artículo 15.1 y 2 de la Ley 4/1984. La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el art. 2.26 siguiente.

## d) Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

Las construcciones a que se refieren los párrafos a) y b) anteriores deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquella.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con tal precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una unidad orgánica de explotación. Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del reglamento Hipotecario.

la concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

## e) Condiciones de uso y edificación.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el art. 2.27 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en las Normas particulares aplicables a cada suelo.

## f) Normativa e Instrucciones específicas.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de política Territorial.

**Art. 2.24.- Edificaciones e Instalaciones de utilidad pública o interés social.**

## a) Licencia y autorización urbanística previa.

Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización del.

Consejero de política Territorial según determina el artículo 7.11 del Decreto 69/1983 en relación con el artículo 86 de la Ley del Suelo.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el art. 2.26.

**b) Utilidad pública e interés social.**

Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado, lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los Órganos Administrativos competentes.
- Su consideración de interés social por la Comunidad de Madrid en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el municipio, siendo el Consejero de Política Territorial quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

**c) Tipos.**

Solo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

- 1) Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales o supranacionales que, parcial o totalmente, deban implantarse en el suelo no urbanizable. Por ejemplo, depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

- 2) Instalaciones asociadas al medio rural.

Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, granjas-escuela, centros de estudio del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de este, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

- 3) Instalaciones incompatibles con el medio urbano.

Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deban instalarse en el medio urbano y tengan en el suelo no urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo, las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, autódromos, grandes instalaciones hípicas o centros de vuelo para vehículos aeroligeros.

- 4) Viviendas anexas.

Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares asociadas a instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto b en el art. 2.23.

- d) Servicio a las obras públicas.

Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, se consideraran incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

- e) Condiciones de actuación en suelo protegido.

En el ámbito del suelo no urbanizable especialmente protegido solo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en las Normas particulares.

- f) Condiciones de parcela.

Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto c1) anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en el art. 2.27 con un mínimo de parcela de 15.000 m<sup>2</sup>.

- g) Condiciones de uso y edificación.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en el art.2.22 y siguientes. En toda lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en las Normas particulares.

- h) Normativa e Instrucciones específicas.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetan a la normativa específica que pueda afectarles, así como a las órdenes e Instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

**Art. 2.25.- Actuación sobre edificaciones existentes.**

## a) Situaciones.

En el inventario de Instalaciones en Suelo no Urbanizable, que forma parte de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable en la fecha de su aprobación. Dichas instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

## 1) Edificaciones ajustadas a planeamiento (salvo las del Catálogo de Protección).

Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente Normativa, y en particular, en cuanto a los usos a las establecidas en el art. 2.23 o en el 2.24 según el tipo de instalación de que se trate, y en cuanto a la edificación a las fijadas en el art. 2.27 y siguientes.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, que deberá solicitarse por el procedimiento descrito en el art.2.26, en el curso del cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estos artículos.

Nos permitirán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar: .

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

tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del Inventario anejo, como las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y cesión de la licencia de obras.

## 2) Edificaciones fuera de ordenación (salvo industrias).

Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa. Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el apartado 3 de este artículo. En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizarla seguridad de las personas y bienes, la salubridad, ornato y conservación del inmueble, la corrección del impacto de la instalación y de la actividad en el medio y la anterior del dominio público.

Podrán así mismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del artículo 60.3 de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable, como las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y cesión de la licencia.

Sin embargo, no se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que, en las fichas correspondientes del inventario anejo, se consideren expresamente susceptibles de expropiación o demolición en el plazo de quince años, o las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas normas. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones, no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existentes, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

En el caso en que la ficha correspondiente del Inventario declare expresamente la actividad incompatible con el medio en que se ubica, deberán preverse las medidas para que se produzca el cese de la actividad en el plazo fijado en la misma.

## 3) Industrias fuera de ordenación.

a) Edificaciones e instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación. En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado 3 anterior para las instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación del artículo 61 de la Ley del Suelo, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con el medio en que se ubica, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y especialmente de las condiciones de edificación del art. 2.27.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en la correspondiente ficha del inventario anejo, se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente - garantizadas en este caso mediante aval - las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el apartado 2.

b) Licencia y autorización previa.

Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Órgano Urbanístico correspondiente a la Comunidad de Madrid según el procedimiento descrito en el art.2.26.

c) Interés social.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

**Art. 2.26.- Tramitación y documentación.**

a) Tramitación de la autorización.

En el trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento que lo remitirá a la Consejería de Política Territorial acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de esta interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

b) Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

Con carácter general:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, así como de las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca, que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando unos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1/500.

Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramiento, cubiertas, carpinterías, y cualquier elemento exterior. Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario. La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

Plano de situación de la finca con delimitación de esta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1/5.000. El plano del Catastro de Rústica se acompañará también este como documento complementario.

Con carácter particular:

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
2. Si se trata de una instalación que produzcan vertidos residuales el medio circundante de cualquier tipo, se justificara documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
3. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la sección 4a.

4. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Cooperación o la de la política Territorial, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a acreditación de la condición de agricultura del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

c) Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por el Órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

#### **Art. 2.27.- Condiciones comunes de edificación.**

a) Altura.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso, la cumbre o punto más alto de la cubierta, sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superara los seis metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero o cualquier punto del terreno circundante no superara los cinco metros. Los diferentes volúmenes edificable deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

b) Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Can carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante, lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos, (por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se atenderán a las condiciones que se establecen en el art. 8.3 para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el último párrafo del art. 2.22.

c) Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el diez por ciento de la superficie de la parcela. No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro diez por ciento de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o ajenas al uso principal no agrario (por ejemplo, plazas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), 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.

d) Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

e) Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos o puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras. En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo del art. 2.22.

f) Excepciones.

El órgano de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización de la instalación, excepcionalmente y previa justificación podrá eximir del cumplimiento de los límites anteriores para los supuestos siguientes:

1. Respecto a exceso de altura, para aquellas instalaciones en que quede suficientemente justificada su necesidad para el funcionamiento de la misma, como podría ser el caso de un silo, siendo este motivo suficiente para poder exigir que el promotor realice un Estudio de Impacto Ambiental en los términos que se determinan en la sección 3.<sup>a</sup> a la vista del cual el citado Órgano decidirá.
2. Respecto a los menores retranqueos, cuando se justifiquen condiciones de la finca y la instalación que lo aconsejen, para adosarse al lindero ha de contarse con el permiso del propietario colindante.
3. Respecto al exceso de ocupación sobre la señalada, cuando se justificase su necesidad para el conveniente funcionamiento de la instalación.
4. Respecto a las soluciones de cubiertas, cuando se requiera por las características peculiares de la instalación, en cuyo caso se justificará especialmente la adecuación al entorno de la solución adoptado.
5. Respecto al cerramiento, cuando se requiera por condiciones de la instalación, medidas de seguridad, protección, etc.

#### **Art. 2.28.- Condiciones higiénicas, saneamiento y servicios.**

a) Saneamiento y servicios.

Deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Política Territorial solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

b) Construcciones existentes.

Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

c) Normativa aplicable.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los artículos 7.4, 7.5 y 7.6.

#### **Art. 2.29.- Condiciones estéticas.**

a) Condiciones estéticas generales.

En aplicación de lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto parámetros verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación a entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

b) Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

c) Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

d) Carteles de publicidad.

Solo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separar unos de otro mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 m de altura y 5 m de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el suelo no urbanizable especialmente protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en las Normas particulares para este tipo de carteles.

### **Sección 3.ª Estudios de Impacto ambiental y microlocalización**

#### **Art. 2.30.- Estudios de impacto ambiental y microlocalización.**

a) Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Será asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento el real decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

b) Fines.

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

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- La degradación física del entorno, el almacenaje o estacionamiento inadecuados, movimientos de tierras, transformación de la vegetación, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

c) Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá en estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que pueda afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.
2. Identificación de los elementos del proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
3. Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
4. Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento, se detectan.
5. Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras. Este método podrá dar lugar a la modificación del Proyecto original en el sentido de aplicarle la Medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de política Territorial.

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

**Sección 4.ª Concepto de Núcleo de Población****Art. 2.31.- Parcelaciones urbanísticas.**

1.- En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo de regadío sea ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios manifiestos de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas encubiertas (art. 94 y 96 LS).

2.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población, en la forma en que este se define en los números siguientes (art. 94-1 LS).

**Art.2.32.- Riesgo de formación de núcleo de población.**

1.- A efectos de lo establecido en los artículos 85-1, 94-1 y 96-1 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Planeamiento, se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de núcleo de población con viviendas familiares, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas simultánea o alternativamente, que sean razón suficiente para considerar:

- a) Condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio.
- b) Condiciones relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

2.- Las condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística objetivamente, vendrán determinadas por aquellas parcelaciones unificadas en lugares aisladas realizadas en una misma finca rústica, o por agregación de varias colindantes en una actuación conjunta, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común, que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito en su interior.
- b) Servicios de agua potable y luz para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes a todas ellas.
- e) Centros sociales, deportivos, de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas intensivas propias de regadío.
- e) Ausencias de cláusulas en los títulos de enajenación de las parcelas que condicionen y comprometan a adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca en regadío, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación.
- f) Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido en estas Normas y Planes o Normas de los municipios colindantes.

3.- Las condiciones relativas a la parcela edificable aisladamente considerada, que puede dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada zona o subzona en que se divide el suelo no urbanizable en las presentes Normas y que contemplan las siguientes condiciones generales que se concretarán en las Condiciones particulares para cada tipo:

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación en cuanto a su superficie y forma para poderse autorizar su construcción.
- b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad.
- c) ocupación de parcela según los usos agrícolas u otros a que hubiera lugar.
- d) Usos o actividades autorizadas en cada zona, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda unifamiliar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida, pudiendo agruparse dos o más viviendas cuando la superficie total de parcela sea la suma de tantas parcelas mínimas como viviendas quieran edificarse.
- e) Excepciones concretas de las condiciones anteriores para las edificaciones existentes tradicionales que se pretendan mejorar o ampliar, con indicación, en su caso, del máximo volumen ampliable en relación con el preexistente, o la expresa prohibición de ampliar cuando se trate de edificaciones de interés arquitectónico.

**CAPÍTULO 6.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR****Sección 1.ª De la división y régimen jurídico del SAU****Art. 2.33.- Delimitación del Suelo Urbanizable.**

1. Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar (SAU) del presente planeamiento los terrenos, específicamente delimitados en los planos que, por necesidades estratégicas del desarrollo pueden y deben ser urbanizados para subvenir a las estrictas demandas previstas del proceso de

urbanización, según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano previsible del municipio, y que, además no sean objeto de una protección especial o general de sus valores agrarios, naturales o paisajísticos (art. 71.4, 79.2 a LS).

2. El suelo apto para urbanizar está constituido por los terrenos precisos para el desarrollo urbano previsible que se halla en alguna de las siguientes situaciones (art. 71.4.c LS; 91.6 y 93.2 RP):

- a) El Suelo Apto para Urbanizar del planeamiento anterior sin Plan Parcial aprobado, que se requiera para complementar la estrategia del presente planeamiento.
- b) Planes Parciales aprobados, en su caso, que no están ejecutados o está caducada su virtualidad operativa, y que requieren una nueva formulación ajustada al presente planeamiento.
- c) Planes Parciales en ejecución, pero no ultimada su urbanización ni efectuadas sus cesiones respectivas, que no reúnen las condiciones expresas del art. 78-6 LS para ser Suelo Urbano.
- d) Terrenos previstos para actuaciones públicas y privadas en orden a la realización de obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y la total urbanización de dicho suelo (art. 26.3 RP).

#### **Art. 2.34.- Régimen jurídico del SAU.**

1. El Suelo Urbanizable o apto para su urbanización del presente planteamiento será sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial y el proyecto de urbanización respectivo que la desarrolla (art. 84.1 y 116.1 LS; 42 RG; 5.1 y 94.2 RP).

2. Por virtud del art. 93.1 c RP en el suelo clasificado como SAU antes de aprobarse el respectivo planeamiento parcial del régimen jurídico y urbanístico de la propiedad de los terrenos estará asimilado al del Suelo No Urbanizable, autorizándose las edificaciones o instalaciones descritas para este suelo siempre, que no hubieran de dificultar la redacción y ejecución del planeamiento previsto e indicativo que se contiene en los planos respectivos de las presentes Normas, y que, en todo caso, se pudiesen integrar o absorber en las zonas y usos señalados para su futura ordenación según dichos planos y a falta del planeamiento parcial que los desarrolla.

3. Mientras no se apruebe el correspondiente Plan Parcial no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas de ninguna clase, ni podrá iniciarse ninguna parcelación rústica por considerarse, a todos sus efectos, que en estos terrenos clasificados como SAU existe una objetiva posibilidad de formación de núcleo de población (art 94.2, 96.1 y 2 LS).

4. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial se podrá urbanizar y edificar conforme a este y con arreglo a sus fases previstas de ejecución de los Planes especiales aprobados, en cuanto a usos globales e infraestructuras previstas se refiere, podrán autorizarse obras, usos e instalaciones justificadas que se hubieran de realizar mediante la redacción de Planes Especiales de Equipamientos para la ejecución directa de obras de infraestructura o de sistemas generales previstos en el Planeamiento; así como las obras de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo dichas condiciones en el registro de la Propiedad (art. 58.2 LS).

5. Podrá edificarse conforme al planeamiento, no obstante, previa aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondientes antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 41 RG y con los mismos efectos (art. 42.2 RG).

#### **Art. 2.35.- Obligaciones y derechos de los propietarios.**

1. Los propietarios de Suelo Urbanizable Apto para su urbanización tienen el deber de (art. 71, 84.3, 119 y 122 LS, 31.4, 32.2, 46.3, 48 y 57 RG):

- a) Elaborar, presentar y ejecutar por sí mismos los Planes Parciales que se señalen y en los plazos previstos, conforme a las determinadas de cada sector.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en la gestión de los sectores de Plan Parcial.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento la superficie total de los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios, afectos al servicio del sector o polígono.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo edificable correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del sector en que se encuentra la finca, previa deducción de las cesiones anteriores que procedan.
- e) Costear la urbanización de todos los conceptos comprendidos en el art. 122 LS y 59 a 61 RG, incluso de los sectores donde se les adjudique sus derechos, de conformidad con el art. 51.3 RG (art. 66 RG).
- f) Urbanizar y edificar los solares en los planes señalados por las presentes Normas o por los Planes Parciales que las desarrollen.

2. Los propietarios del Suelo Apto para la urbanización tienen derecho a disponer a:
- Disponer del 90% del aprovechamiento lucrativo que les corresponde por sus fincas.
  - Ser compensados, junto con los demás propietarios, de las limitaciones y cargas que les impusiera el sector de planeamiento en que se hallaren en igualdad de condiciones con los mismos.
  - Obtener las rentas apropiadas por la patrimonialización de sus derechos urbanísticos.
  - Exigir los derechos que les corresponda por los principios expuestos en los artículos 2.6, 2.10 y 2.14 de las presentes Normas.
  - Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales incluidos en sectores del SAU tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio del sector en la proporción que a ellos corresponda con arreglo a la superficie de sus terrenos; o bien a ser expropiados con arreglo a su valor urbanístico, quedando el aprovechamiento lucrativo que a ellos corresponda a disposición de la Administración actuante para destinarlo a los fines señalados en el Plan Parcial, sin perjuicio del art. 52 y ss. RG.

### **Sección 2.ª. De las determinaciones Urbanísticas del SAU**

#### **Art. 2.36. División del SAU en sectores.**

- Todos los terrenos clasificados como urbanizables e incluidos en los planos respectivos vienen ordenados o divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos (art. 12.2.2.d. LS y 93.1.d RP).
- Los criterios urbanísticos y especiales para la identificación y delimitación del perímetro de cada sector pueden ser uno o varios de los siguientes:
  - Completar las áreas de expansión estratégica hasta enlazar con infraestructuras, sistemas o elementos estructurantes periféricos, existentes o previstos.
  - Incorporación de terrenos idóneos y necesarios para sistemas generales de comunicaciones, espacios libres o de equipamiento comunitario que sean precisos como elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado y los déficits estructurales existentes (art. 12.1.b LS, 19.1.b. 25 y 26.2 RP).
  - La delimitación precisa de los sectores se apoya con elementos, líneas o bordes inequívocos en el terreno y según la estructura de la propiedad de los terrenos afectados.
  - En todo caso, cada sector tiene las dimensiones necesarias y suficientes para construir una unidad urbanística que permita la reserva de dotaciones de una unidad elemental, cuando menos (art. 32 RP).
- Los sectores en que se divide el Suelo Apto para Urbanizar en el presente planeamiento, son los definidos en los planos correspondientes.

#### **Art. 2.37.- Unidad mínima de planeamiento.**

- Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Apto para urbanizar son los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser unívocamente desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito (art. 30.e, 32 y 43.2 RP).
- Cuando un sector de planeamiento parcial señalado estuviese compuesto por terrenos discontinuos, aunque necesariamente próximos para construir una unidad geográfica y urbanística (art. 32 RP), separados por vías, sistemas generales existentes u otras barreras o elementos del territorio que constituyan soluciones de continuidad, se tenderá a dividir en tantos polígonos de gestión como unidades territoriales lo constituyan, pero nunca a subdividirse en Planes Parciales aislados o de tramitación y cálculos por separado; salvo que se decidiera la modificación del planeamiento con tal fin, convenientemente justificada en que no se disminuyen las cesiones que otro modo le correspondería como unidad superior.
- Contrariamente, si los propietarios de sectores diferentes señalados en el planeamiento y con soluciones de continuidad entre ellos, por motivos de aceleración del proceso urbanizador y garantizando la promoción de una unidad urbanística superior, optasen por tramitar simultáneamente un solo Plan Parcial que absorbiera sectores completos de los señalados, podrán favorecerse la iniciativa, si con ello se mantienen las constantes urbanísticas de cada sector, se articula la gestión de los sectores previos como polígonos a todos sus efectos del nuevo y superior sector de planeamiento, y no se irroga perjuicio a terceros, ni se incurren en mayores gastos de los presupuestos municipales previstos para la ejecución del SAU.

#### **Art. 2.38.- Determinaciones del Suelo Apto para la Urbanización.**

- para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar en el presente planeamiento se expresan (art. 12.2.2. LS; 30 y ss y 93.1.d. RP).
  - Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total cada uno de los sectores de planeamiento parcial.

- b) Asignación de intensidades o densidades de ocupación y usos globales admisibles o precisos en las diferentes zonas en que se dividen los sectores, con homogeneización de los usos según sus valores relativos para la determinación del aprovechamiento medio (art. 30.b. RP).
  - c) Asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación.
  - d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado estructurante de las redes viarias, de infraestructura y demás servicios fundamentales al servicio de la unidad de planeamiento, así como las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres para su conexión y coherencia con los diversos sectores entre sí, con independencia de los sistemas generales (art. 30.d, 33 y 47 RP).
  - e) Asignación de las cesiones gratuitas de suelo para sistemas generales que quedan incluidas en cada sector a efectos de gestión (no de dotaciones), que no sean objeto de expropiación directa de los sectores de Planes Especiales (art. 31.4 y 51 RG).
  - f) Expresa mención de las ordenanzas y determinaciones de los Planes Parciales que se respetan y que, no obstante, su gestión y ejecución sea la que se hubiese iniciado, requerirán el cumplimiento de las mismas en los plazos y con las condiciones de ejecución y cesiones contenidas en las presentes (art. 12.2.2. "in fine" LS).
  - g) Las demás determinaciones y documentos que habrán de contener los Planes Parciales de ajustarán a los establecidos en los art. 13 LS, 43 y ss. RP y las Normas Particulares.
2. Se respetarán o tomarán en cuenta, en la redacción de los respectivos Planes parciales, las determinaciones que, con carácter obligatorio, indicativo a delimitado se señalen para su estructura urbana general o sistemas locales en el presente planeamiento, conforme al art. 4.5 de las presentes Normas.
3. Los Planes Parciales, cuando no se señale expresamente en las presentes Normas, determinarán el sistema de actuación para su ejecución, no delegando en precisiones posteriores, con arreglo al art. 119.3 LS; cuales son las relativas a división de polígonos del sector, conforme a los art. 48.3 RP, 36.2, 37 y 50.2 RG, como singularmente relevantes.
4. Las determinaciones específicas de cada planeamiento parcial en concreto se contienen en las Normas Particulares.

## **CAPÍTULO 7.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

### **Sección 1.ª. De la división y régimen jurídico**

#### **Art. 2.39.- Delimitación del suelo urbano.**

1. Constituyen el Suelo Urbano de las presentes Normas, aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los planos con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos (art. 78 LS y 21 y 93.1.b RP):

- a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios característicos adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir y/o.
- b) Estar comprendidos en áreas en las que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, la edificación haya consolidado, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación y la forma que se propone para dichas áreas en el presente planeamiento.

2. Los terrenos que, de modo progresivo y automático en ejecución de los Planes Parciales o Especiales o Estudio de Detalle que desarrollen el presente planeamiento, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores (art. 78.b LS).

#### **Art. 2.40.- Categorías del Suelo Urbano según su gestión.**

1. El suelo urbano delimitado en el presente planeamiento se puede dividir, en relación con la gestión del mismo, en las siguientes categorías objetivas (ver art. 4.1).

- a) Suelo Urbano Consolidado.
- b) Suelo Urbano No Consolidado.

2. Suelo Urbano Consolidado, es el terreno, parcela o área que posee los requisitos del número 1.a del artículo anterior, y merece la calificación objetiva de solar, por ser apto para ser edificado, usado o alterado mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia, sin perjuicio de tener que realizar operaciones de ejecución o gestión simultáneas (art. 82 LS). Así se distinguirán:

- a) Solares edificados, en los que ya existe una edificación o uso conforme al plan o norma, sin perjuicio de las reformas, ampliaciones, mejoras, obras de rehabilitación, cambios de uso o similares que se emprendieran sujetos a licencia o a las órdenes de ejecución que se dictaran, todas tendentes, a la conservación del edificio en sus debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato públicos (art. 181 y 182 LS).

- b) Solares directamente edificables, que, siendo parcelas libres de tamaño adecuado, aunque estuvieren con edificaciones o usos disconformes con el plan que fuesen declarados “fuera de ordenación” en ellos se puede otorgar licencia directa de edificación, ampliación o demolición con reedificación (art. 60 LS y 39 RG).
- c) Solares mediante edificables, que aun reuniendo las condiciones objetivas de estar urbanizados y ser solares, requieren para el otorgamiento de la licencia la resolución previa o simultánea del proyecto de actuación, del sistema o la reparcelación adecuada, por quedar incluidos en una unidad de actuación ya delimitada y aprobada o tener que delimitarla voluntariamente para la satisfacción de las cargas y beneficios que les afectan, y en todos los casos con procedimientos abreviados o que permitan cierta simultaneidad con la licencia (compensación de un solo propietario y reparcelación simplemente económica, voluntaria o para la normalización de fincas art. 117.3, 118, 119 y 124 LS; y 41 RG).
3. Suelo Urbano No Consolidado, formado por los terrenos, parcelas o áreas en las que, o bien se dan solo los requisitos del número 1.b. del artículo anterior, y no merecen, en el momento de solicitar la licencia, la calificación objetiva del solar, o bien están sometidos a una denominada como figura de ordenación intermedia, cualquiera que sea su condición objetiva actual. Se distinguen las siguientes situaciones posibles dentro de cada Área de intervención delimitada:
- a) Parcelas simultáneamente urbanizables, en la que sin ser solares pueden otorgarse la licencia de edificación con garantías de la simultánea ejecución de la urbanización mediante proyecto de obras hasta que la parcela merezca la calificación de solar, conforme a las Normas de Urbanización y a la ordenación y determinaciones previstas (art. 83.1 LS y 39.1 y 40 RG).
- b) Parcela sometida a una Unidad de Actuación (u.a.) igual que el caso c) pero cuando requieran la delimitación previa de la unidad de actuación de oficio o a petición del interesado, y el desarrollo del proyecto o bases del sistema de actuación correspondiente o de la reparcelación y de las obras de urbanización que procedan según la ordenación prevista en la Unidad de Actuación respectiva. (art. 41. RG, 4.26 y 4.28).
- c) Ordenable por Estudio de Detalle, terrenos en los que no se puede otorgar licencia de edificación hasta que se redacte, apruebe y cumplimente el Estudio exigido o potestativo o el que se impusiera en cada Área de Intervención con desarrollo posterior de su gestión mediante las unidades y sistemas de actuación y los proyectos de obras de ejecución que correspondan a dicha Área de Intervención (art. 14 LS; 5.1 y 94 RP; 4.14 y siguientes de las presentes).
4. Con independencia de las anteriores actuaciones previas podrán redactarse Planes Especiales de Protección, de saneamiento de barrios, de ejecución de infraestructura, para la obtención de equipamientos, etc., conforme a los arts. 17 y ss. LS, 78 a 82 RP.

#### **Art. 2.41.- División en Zonas del Suelo Urbano.**

1. El suelo urbano delimitado en los planos de ordenación se divide en función de su parcelación urbanística por tipología, usos, aprovechamientos correspondientes, en zonas de ordenanzas (art. 3.1.e, 12.2.1 LS 1, 29 y 93.1.b. RP).
2. Las características de cada una de las zonas, en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso se contienen en la Normas Particulares.

#### **Art. 2.42.- Régimen Jurídico.**

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar según el art. 2.47 anterior, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en los artículos 83.1 LS; 40 y 41 RG.
2. Sin embargo podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas polígonos señalados al efecto, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedasen suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones establecidas en el párrafo primero del número 1 del artículo siguiente, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 83.2 y 58.2 LS).

#### **Art. 2.43.- Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano.**

1. En virtud del artículo 83.3 de la Ley del Suelo, los propietarios del Suelo Urbano deberán:
  - 1.º Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la total superficie de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondientes, según las localizaciones señaladas.
  - 2.º Costear la totalidad de la urbanización, de conformidad con los artículos 122 de la Ley del Suelo y 59 a 61 y 66 Reglamento de Gestión.
  - 3.º Edificar los solares según lo establecido en las presentes Normas dentro del plazo que se señala en cada caso o para cada ámbito o Área de Intervención.

2. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este precepto se efectuara a través de las reparcelaciones que procedan conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 de la Ley del Suelo.

**Art. 2.44.- Fomento y plazos de edificación.**

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según las presentes Normas, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro de los plazos máximos señalados por el art. 154 LS.

2. Los propietarios de suelo incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado del art. 2.47.3 deberán emprender la edificación dentro del plazo que se señale en cada área de intervención concreta, contando desde que la parcela mereciese la calificación de solar, según el Plan o Estudio y sus Proyectos de urbanización o de Obras Ordinarias, viniendo regulados los plazos de presentación y elaboración de estos documentos en las fichas de cada Área de Intervención en la Parte II.

3. Los plazos señalados no se alterarán, aunque durante los mismos se efectuarán varias transmisiones de dominio (art. 155.1 LS).

**Art. 2.45.- Registro Municipal de Solares.**

1. Transcurrido el plazo correspondiente, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al plan, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita en el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro Municipal de Solares (art. 156 LS y art. 9, Reglamento Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares).

2. La inclusión de un solar o finca en el registro implicará la iniciación del expediente de valoración cuyo resultado final se hará constar en el mismo registro. El justiprecio de los solares, edificados o no se fundará en su valor urbanístico según la Ley del Suelo. En el justiprecio se tendrá en cuenta, en su caso, las indemnizaciones que hayan de abonarse a los titulares de derecho de arrendamiento u otros análogos al extinguirse los mismos (art. 157 LS y 10.1 y 20 REF).

3. Cualquier persona podrá adquirir, transcurridos los plazos de retención por el propietario, un solar o finca incluida en el Registro y solicitar del Ayuntamiento que lo expropie y se lo adjudique íntegramente con arreglo a la valoración aludida en el artículo anterior, siempre que el peticionario asuma los compromisos de edificar según el Plan a ingresar en la Depositaria de Fondos Municipales con quince días de antelación al pago del justiprecio la cantidad necesaria para abonarlo (art. 158 LS y 28 REF).

4. El Ayuntamiento podrá expropiar de oficio los solares y fincas en situación de venta forzosa para edificarlos. El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrán formular y aplicar el régimen de polígonos de expropiación a todos o parte de los solares y fincas incluidos en el registro (art. 158.2 y 3 LS y 29 y 30 REF).

5. Se estará a todo lo dispuesto en los artículos 155 a 614 de la Ley del Suelo, en todo lo referente a enajenación forzosa de propiedades y al Reglamento de Edificación Forzosa, Decreto 635/1964 de 5 de marzo (B.O.E. 25-111-64).

6. A tales efectos y en virtud del Capítulo III del REF, el Ayuntamiento confeccionará el "Registro Municipal de Solares y otros Inmuebles de Edificación Forzosa", en el que se integrarán todos los que deben ser construidos o reconstruidos (art. 58, RD 3250/1976. Ingresos de las Corporaciones Locales).

7. También se podrán fijar los plazos de edificación en la forma prevista en el artículo 3º del decreto 635/1964 Reglamento de Edificación Forzosa y conforme al art. 5 del real decreto 1374/1977 de 2 de junio, sobre agilización en la formación y ejecución de los planes de urbanismo (B.O.E. 17-IV).

**Sección 2.ª. De las Determinaciones Urbanísticas del Suelo Urbano****Art. 2.46.- Determinaciones del Suelo Urbano.**

1. Para la edificación precisa de los derechos y obligaciones de edificación y uso de cada propiedad o solar incluido en el Suelo Urbano Consolidado, se identifican las siguientes determinaciones urbanísticas conjunta y singularmente:

a) Con carácter general y homogéneo, en cada zona y Subzona de ordenanza, de las Normas particulares se señalan las características siguientes:

- 1 - Morfología y estructura urbana de la zona y objetivos de intervención.
- 2 - Aprovechamiento tipo o edificabilidad virtual de todas las propiedades en ella comprendidas, sin excepción.
- 3 - Alturas máximas de la edificación, en general, salvo las especificaciones que se señalen en concreto, en cada solar o manzana.
- 4 - Tipologías y grados de la parcelación y edificación, aplicables mientras no se indique otra cosa en cada manzana o solar concretos.

- 5 - Frente máximo de la edificación aparente.
  - 6 - Usos y actividades dominantes, admisibles, limitados y prohibidos, incluso sobre aparcamientos, en su caso; salvo las singularidades de cada caso.
  - 7 - Normas estéticas generales.
  - 8 - Condiciones particulares de gestión y ejecución en cada zona, en su caso.
- b) Con carácter específico y singular para ciertos edificios, o manzanas completas o solares concretos y expresamente señalados en sus límites en los planos, que se distinguirán de los generales de la zona respectiva por:
- Alturas máximas singulares, por manzana, edificio o área señalada.
  - Tipología y grado específico, que prevalece sobre el genérico de Zona.
  - Uso y actividad concreta del solar, o parte de este, o áreas, que prevalecen sobre los de zona.
  - Alineaciones exteriores e interiores expresas para cada caso preciso.
  - Edificio protegido o elemento a conservar.
  - Edificio en "fuera de ordenación" sustantiva.
2. Para la definición precisa de los derechos y obligaciones de edificación y uso de cada propiedad incluida en el Suelo Urbano No Consolidado, se identifican las Áreas de Intervención específicas, con todas las determinaciones singulares o generales que en cada una se expresan en las fichas de Unidades de Actuación de las Normas particulares.

**Art. 2.47.- Agrupaciones de Conjunto.**

Como norma general para el suelo clasificado como urbano y apto para urbanizar, se admitirán concentrar el aprovechamiento de las parcelas, creando unas comunitarias de manera que siempre exista una parcela de uso individual afecta a la vivienda, de 125 m<sup>2</sup> como mínimo, englobando el resto a la común, de forma que la suma de la individual más la parte correspondiente a la comunitaria arrojen una superficie igual o mayor a la mínima correspondiente pudiendo quedar la última sin edificabilidad.

En las agrupaciones de zonas de parcela de 1.000 m<sup>2</sup> y con posible edificabilidad restante, esta tendrá obligatoriamente el uso de reunión al servicio del condominio. En este supuesto las condiciones de aprovechamiento y alturas seguirán siendo las de la tipología original correspondiente, salvo en lo referente a retranqueos mínimos y condiciones de agrupación de viviendas que se registrarán por el tipo correspondiente a la parcela mínima individual afecta a la vivienda.

No se podrán agrupar más de seis viviendas en un solo conjunto y no se autorizarán paños de fachadas continuas de más de 36 m.

**TÍTULO III.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO****CAPÍTULO 1.- INSTRUCCIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO****Art. 3.1.- Condiciones generales para su desarrollo.**

1. La aplicación de estas normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.
2. En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias Municipales y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como de los Planes y proyectos que se detallan en estas Normas Generales.
3. Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias Municipales, en los términos previstos por la legislación, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

**Art. 3.2.- Tipos de planes y proyectos.**

La aplicación de los siguientes planes tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas en estas Normas para cada clase de suelos en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de estas Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

Los Planes que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

- a) Figuras de planeamiento y ordenación básica:
- Planes Parciales de Ordenación.
  - Planes Especiales.

- b) Figura de planeamiento complementarias:
  - Estudios de Detalle sin perjuicio de ordenanzas especiales y catalogar.
- c) Proyectos de Ejecución material.
  - Proyectos de urbanización.
  - Proyectos de obras de edificación o instalación.
- d) Proyectos de Ejecución de la Gestión.
  - Proyectos de reparcelación.
  - Proyectos de compensación.
  - Proyectos de expropiación.
  - Proyectos de parcelación.

**Art. 3.3.- Planes Parcelación de Ordenación.**

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo urbanizable Apto para la Urbanización, señalada en los planos, mediante la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. Los Planes Parciales son instrumentos de ordenación integral y a nivel de detalle del territorio, de carácter derivado, y mediante ejecutivos para ser desarrollados antes de poder otorgar licencia de edificación, mediante Proyectos de urbanización y Ejecución.
3. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones establecidas por el artículo 13 de la Ley del Suelo y 45 y ss del RP y, además como mínimo las siguientes:
  - a) Tipo o tipos de ordenación, de los regulados en estas Normas, que se elijan para la zona o zonas del ámbito territorial del Plan. Cuando estas Normas fijaren el tipo o tipos de ordenación a aplicar en la zona que se trate, el Plan Parcial deberá respetar esta previsión.
  - b) Delimitación de las zonas y, en su caso, subzonas en que subdivide el territorio del Plan Parcial, según los usos globales y las previsiones de carácter general en estas Normas.
  - c) Condiciones de edificación que, en su caso, completen las previsiones con carácter general en estas Normas.
  - d) Características de los servicios.
4. Los Planes parciales comprenderán los documentos especificados en el artículo 13.3 de la Ley del Suelo, y en los 57 a 64 RP.
5. En el correspondiente Plan Parcial se establecerá una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para el suelo clasificado no urbanizable.
6. En razón de los usos globales dominantes señalados en cada sector para su planeamiento parcial, se distinguen (a efectos puramente clasificadores, taxonómicos o sistemáticos) la siguiente tipología de planes parciales:

R: Residenciales (con independencia de su alta, media o baja densidad).

D: Dotacionales (centros cívicos, direccionales, comerciales, grandes equipamientos públicos).

I: Industriales o de actividades productivas (industrial, ganadera, transformación agraria).

M: Mixtos (de usos múltiples compatibles en diversa proporción).
7. En razón de las intensidades y edificabilidades globales que se señalan como máxima (a los meros efectos criteriológicos y taxonómicos) se distinguen sectores de planeamiento parcial por su densidad: Baja densidad (inferior a 15 viv/ha.).
8. En virtud de las precedentes propuestas de usos e intensidades cada sector o ámbito de plan parcial del suelo urbanizable deberá venir identificado por el cruce simultáneo de estas tres categorías de determinaciones específicas, además de otras determinaciones indicativas de su diseño en concreto.
9. A su vez, identificada la estructura global del sector, este puede diferenciar todas las zonas (o manzanas) que contienen según la tipología dominante en cada una o la general de todo el sector globalmente considerado.
10. En esta forma cada sector o todas las zonas de cada sector en que estos quieran dividirse, vendrá identificada inequívocamente en los planos respectivos.
11. Los Planes parciales se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo y 136 al 139 del Reglamento de Planeamiento.

**Art 3.4.- Planes Especiales.**

1. Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias habrán de tener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de las Normas. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

2. En todo caso en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:
  - Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
  - Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
  - Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivadas de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
  - Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
  - Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
  - Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.
  - Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
  - Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.
3. Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los planes especiales contendrán necesariamente.
  - Ámbito de actuación.
  - Descripción de las características del sistema general: Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
  - Definición de áreas sujetas a transformación.Susceptibles de edificación y determinación concreta de esta o su área de movimiento.  
Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.  
Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general. Normativa de aplicación, condiciones de uso, y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.  
Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico.
  - Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos).
  - Descripción en el caso de suelo urbanizable, de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
  - Condiciones estéticas y de protección del paisaje, con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales en la zona.
  - Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
  - Programación de obras.
  - Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
  - En el caso de suelo urbanizable, compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondientes.
  - El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija, podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.
4. Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 43 de la Ley del Suelo y 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de junio.
5. La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en los art. 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Art. 3.5.- Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento además las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito de ordenación:
  - Calificación pormenorizada del suelo.
  - Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
  - Definición de alineaciones y rasantes.
  - Características específicas de gestión, en su caso condiciones particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, estas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas. Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes. En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de este podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo, en su documentación incluirán:
- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
- La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde estos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde vía pública.

2. Los estudios de detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 40.2 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento del Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Conserjería de Política Territorial, en el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 7.37 del Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de junio.

3. La competencia para su formulación está regulada en el art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

### **Art. 3.6.- Proyectos de Urbanización.**

1. Contenido:

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 15 de la Ley del Suelo y los artículos 69 y 70 del reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto:
  - Calificación pormenorizada del suelo.
  - Definición de alineaciones y rasantes.
  - Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre las que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos del paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2. Garantías:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por este una garantía del 6%, calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando este se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística. La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y procesos de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido en los artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

### 3. Tramitación:

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo 141 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 6 del Real Decreto 16/1981 de octubre y el artículo 8.2 del Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de junio.

### 4. Formulación:

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 de Reglamento de Planeamiento.

## **Art. 3.7.- Proyectos de Obras Ordinarias.**

### 1. Contenido:

Los Proyectos de Obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto al redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento) además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornables, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

### 2. Tramitación:

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

### 3. Formulación:

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.2.5.-D).

## **CAPÍTULO 2.- PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE LA GESTIÓN**

### **Sección 1.<sup>a</sup>**

## **Art. 3.8.- Proyecto de Reparcelación.**

### 1. Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82 y 83 de Reglamento de Gestión. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

### 2. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del reglamento de Gestión.

El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determina en el Capítulo V del mismo título del reglamento de Gestión.

## **Art. 3.9.- Proyectos de Compensación.**

### 1. Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión. Se incorporarán al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

### 2. Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión.

## **Art. 3.10.- Proyectos de Expropiación.**

### 1. Contenido, tramitación y formulación.

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en el suelo urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado en el artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratare de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:2.000.

**Art. 3.11.- Proyectos de Parcelación.**

## 1. Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenida en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificación de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano o urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamiento edificatorios o de uso, se incorporará a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

## 2. Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento con solicitud de licencia, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

**Sección 2.ª. Condiciones de Actuación y Ejecución de Normas Subsidiarias****Art. 3.12.- Ámbitos de Actuación.**

## 1. Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollen en suelo urbano y en suelo urbanizable, se realizará siempre por polígonos completos o por unidades de actuación, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano.

En la delimitación de polígonos y unidades de actuación contenidas en las Normas Subsidiarias, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente polígono o unidad de actuación.

A los efectos de aplicación de estas Normas, en tanto que un sector de suelo urbanizable no se divida en polígonos, se considerará como polígono único y complemento.

## 2. Requisitos para la delimitación.

La delimitación de polígonos en sectores de suelo urbanizable o en suelo urbano, se realizará con los requisitos del artículo 117.2 y 117.4 de Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión. La delimitación de unidades de actuación en suelo urbano atenderá a las determinaciones de los artículos 117.3 y 117.4 de Ley del Suelo y concordantes.

## 3. Formulación.

La determinación y delimitación de polígonos y unidades de actuación no contenidos en estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

**Art. 3.13.- Determinación del sistema de actuación.**

La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquier de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación de cada uno de los polígonos y unidades de actuación delimitados será señalado en las fichas correspondientes de 9.5.

Los polígonos y unidades de actuación no definidos en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (arts. 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

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

#### **Art. 3.14.- Sistema de compensación.**

##### 1.- Definición.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

##### 1.1. Compensación en polígonos o unidades de actuación de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos del polígono o unidad de actuación, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en que no exista oposición de ninguno de sus condueños, no será necesario la constitución de Junta de Compensación. El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de ellos terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que la desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, si se trata de suelo urbanizable, salvo indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 105 de la Ley del Suelo. El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación.

##### 1.2. Compensación en polígonos o unidades de actuación de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60 por 100 de la superficie total del polígono o unidad de actuación.

En suelo urbanizable podrá formar parte de la Junta de Compensación y computar en el porcentaje de superficie indicado los propietarios y sus terrenos que, aunque exteriores al sector o polígonos, estén calificados como sistemas generales afectos a ellos.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y las Bases de actuación de las Juntas de Compensación contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 16 a 167 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie del polígono o unidad de actuación. Disponen para su presentación de tres meses a contar desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, de los Planes que la desarrollen o de la delimitación del polígono o unidad de actuación, según que el sistema de compensación se haya establecido por uno u otro procedimiento.

Transcurrido ese plazo sin llevarse a efectos la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que se presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación en otro plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el sistema de compensación por otro, siguiendo los trámites del artículo 155 del régimen de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

##### 2. Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación, será a cargo del propietario único o de la junta de Compensación en su caso.

##### 3. Cesión de terrenos y obras de urbanización.

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

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquellos.

#### 4. Incumplimientos y responsabilidades.

En Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta. El propietario único de un polígono o unidad de actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

#### **Art. 3.15.- Sistema de cooperación.**

##### 1. Definición.

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

Tal como determina el artículo 9.2 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, los costos de urbanización correspondientes al 10% del aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable serán a cargo de los propietarios. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión.

##### 2. Cooperación en polígonos o unidades de actuación de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación además en los polígonos y unidades de actuación que se ejecuten por el sistema de compensación o de expropiación, en los siguientes casos:

- a) Cuando, en suelo urbano la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezca a un solo propietario.
- b) Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.
- c) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella.
- d) Cuando el suelo urbanizable, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.
- e) Cuando no concorra ningún a de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios o acuerdo con ellos cuando así se requiera. Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondientes.

##### 3. Cooperación en polígonos o unidades de actuación de necesaria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por estas Normas Subsidiarias o los Planes que la desarrollen.
- d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el plan parcial, plan especial de reforma interior o estudio de detalle, o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

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

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80 por 100 de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado, aunque no esté completo, de acuerdo con el artículo 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

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

El procedimiento general está regulado en el capítulo IV del título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo título:

- a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el artículo 115 del Reglamento de Gestión.
- b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50 por 100 de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación se haya edificado conforme a estas Normas Subsidiarias o a un Plan que las desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes. Se aplicarán las reglas del artículo 116 del reglamento de Gestión.
- c) Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea necesario regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto vienen regulados en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

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

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

#### 4. Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

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

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

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

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

#### 5. Cesión de terrenos y obras de urbanización.

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

### **Art. 3.16.- Sistema de expropiación.**

#### 1. Objeto y procedimientos.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano. En este caso se registrará por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

## 2. Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias.

### **Art. 3.17.- Cesiones obligatorias.**

1. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y clasificaciones de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y cada uno de los Planes que lo desarrollen.

2. En Suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de Educación General Básica, al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que la desarrollen.

En todo caso, y con independencia de la poligonación, se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

### **Art. 3.18.- Costes de la Urbanización.**

#### 1. Obligación de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- a) El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
- b) El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.
- c) El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

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

#### 2. Obras.

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirá las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riesgo y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas. Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tengan que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

#### 3. Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar:

- a) A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio; o.
- b) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

### **Art. 3.19.- Conservación de la Urbanización.**

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle.

Los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez afectadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad encargada de la conservación.

**Art. 3.20.- Derecho a edificar.**

1. Edificación de parcelas urbanizadas.

Solo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones de ordenación determinadas en estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolló y cuenten con los servicios señalados en los artículos 78 y 81.2 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de polígonos o unidades de actuación, incluidos o no en estas Normas Subsidiarias, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastaría con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- b) Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como de cesión gratuita y obligatoria en estas Normas o en los Planes que las desarrollen.
- c) Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- d) Que se hayan ejecutado las obras del Proyectos de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

**Art. 3.21.- Urbanización y edificación simultánea.**

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

- a) Que tratándose de suelo incluido en un polígono o unidad de actuación se hayan cumplido los requisitos a), b) y c) del apartado 1 anterior.
- b) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- c) Que el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada, contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición.
- d) El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- e) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

- f) Que el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante 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 se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

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 hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado e) anterior.

**CAPÍTULO 3.- INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**

**Art. 3.22.- Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el Artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas Disciplina Urbanística y en estas Normas Subsidiarias Municipales.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

**Art. 2.23.- Régimen General.**

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 170 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como por lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que, para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.

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

**Art. 3.24.- Procedimiento.**

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el Artículo 7.40 del Decreto Comunitario 69/1983, de 30 de junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de julio.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente. Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la siguiente documentación:

**1. Licencias de parcelación.**

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

**2. Licencias de Urbanización.**

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los art. 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado del referido art. 70.

**3. Licencias de edificación (obra mayor).**

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

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

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación inicial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

**4. Licencias de edificación (obra menor).**

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.31.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo, la instancia deberá acompañar de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de plantas, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido, actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalen en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

**5. Licencias de apertura.**

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

Peligrosas, y en las demás Disposiciones reglamentarias. La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

#### **Art. 3.25.- Autorizaciones concurrentes.**

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Madrid.

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

En todo el ámbito del suelo no urbanizable la concesión de licencias que se consideren obra menor en esta Normativa está sujeta al régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo determinado en los art. 14 y 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, que se recoge en el capítulo 8 de estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961 y la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de esta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### **Art. 3.26.- Caducidad y prórroga.**

En aplicación del art. 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento, en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

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

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

#### **Art. 3.27.- Licencia de primera ocupación y cambios de uso.**

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, o en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

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

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la partición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades o que estas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

1. Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
2. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
3. Lo establecido en el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2.413/1961, de 30 noviembre, para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

#### **Art. 3.28.- Cédula Urbanística y Alineación Oficial.**

De acuerdo con lo establecido en el art. 55.2 de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del art. 168.3 del reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares. La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiendo reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme la realidad fáctica y jurídica.

#### **Art. 3.29.- Órdenes de ejecución.**

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

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los art. 181 y 182 de la Ley del Suelo, en relación con el art. 209 de dicho cuerpo legal y de los art. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Art. 3.30.- Declaración de Estado Ruinoso.**

En el art. 183.2 y 5 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario lo viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los art. 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística. No obstante, lo previsto en el art. 183 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

#### **Art. 3.31.- Obra menor.**

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

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que, por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulta necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deba acompañar a la solicitud, según lo establecido en el artículo 3.24, apartado 4).

El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación, se recoge un listado, limitativo de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometida a licencia previa municipal.

1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación antigua.
  - Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
  - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
  - Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.
  - Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
  - Colocación de postes de todo tipo.
  - Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
  - Instalación de marquesinas para comercio.
2. Obras auxiliares de la construcción.
  - Establecimientos de vallas o aceras de protección de obra.
  - Construcción de puestes, andamios y similares, no mayores de 3 mts. de altura.
  - Ejecución de catas, pozos de sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
  - Acodamiento de fachadas.
  - Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
  - Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto no tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
  - Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
  - Ejecución de pequeñas obras interiores de locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  - Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
  - Reparación de cubiertas y azoteas.
  - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
  - Colocación de puertas y persianas en aberturas.
  - Colocación de rejas.
  - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  - Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
  - Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
  - Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
  - Construcción y modificación de escaparates.
  - Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
  - Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
4. Obras en las parcelas y en la vía pública.
  - Establecimiento de vallas o cercas definitivas, previa licencia de alineación oficial.
  - Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de su superficie total.
  - Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
  - Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
  - Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

**TÍTULO IV.- NORMAS GENERALES DE USO****CAPÍTULO 1.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO****Art. 4.1.- Definición y clasificación de los usos del suelo.**

## 1. Definición.

Se entiende por usos del suelo, a efectos de estas Normas, aquellas utilizaciones del terreno para el desarrollo de actividades concretas que pueden permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del término municipal.

## 2. Clasificación.

Se consideran los siguientes usos del suelo:

1. Vivienda (categorías 1 y 2).
2. Hotelero.
3. Agropecuario (categorías 1 y 2).
4. Industrial (categorías 1 y 2).
5. Almacén.
6. Comercial.
7. Garaje-aparcamiento.
8. Oficina y administración pública.
9. Reunión y espectáculos.
10. Educativo.
11. Sanitario.
12. Deportivo.
13. Servicios urbanos e infraestructura.
14. Actividades extractivas.
15. Espacios libres y zonas verdes.
16. Transformación de productos agropecuarios y forestales.
17. Recreativo y turístico del medio físico (categorías 1 y 2).
18. Usos excepcionales.

Las categorías dentro de los usos antes citados reflejan diferentes grados de intensidad, ocupación o situación.

## 3. Tolerancia entre usos.

En razón a la tolerancia entre usos pueden establecerse los siguientes tipos:

- Uso principal: Es el uso que se establece como predominante en una zona, definiendo el carácter de la misma.
- Uso compatible: Es el que se puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin que su implantación sea obligatoria.
- Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en el mismo zonal.

**Definición y condiciones particulares de cada uno****Art. 4.2.- Uso de Vivienda.**

Es aquel que tiene el alojamiento permanente de personas. Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup> Vivienda en edificación unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente.

Categoría 2.<sup>a</sup> Vivienda en edificación multifamiliar o comunitaria. Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

## 2. Condiciones de las viviendas.

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para la cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos uno de los huecos recaerá sobre calle espacios libres públicos, espacio libre privado, en contacto con la vía pública o patios abiertos a la vía pública. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán con las mismas condiciones de separación de la construcción que se impone en los patios.

## 3. Programa de vivienda.

3.1. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, un salón-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio doble, dos sencillos y un armario ropero.

3.2. Cuando la Norma de las zonas o la Ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>), dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos centímetros (200 cm).

3.3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Salón-comedor: Tendrá una superficie útil no menor a doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>); uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos doscientos setenta centímetros (270 cm); su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de tres metros (3 m).
- b) Salón-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor que veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>), cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.
- c) Cocina: Tendrá una superficie no menor a seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>): uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta centímetros (160 cm). Dispondrá de un fregadero.
- d) Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho metros cuadrados (8 m<sup>2</sup>), cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos metros (2 m).
- e) Dormitorio doble: Tendrá una superficie de al menos diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>), con uno de sus lados de longitud libre no menor de doscientos cuarenta centímetros (240 cm).
- f) Dormitorio sencillo: Tendrá como mínimo una superficie con seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>), con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos metros (2 m.).
- g) Cuarto de aseo: Tendrá una superficie no menor que tres metros cuadrados (3 m<sup>2</sup>). Dispondrá al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro: El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
- h) Armario ropero: La vivienda constara con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

NÚMERO MÁXIMO DE PERSONAS	LONGITUD (M)
3	1,5
4	1,9
5	2,3
6	2,7
7	3,1
8 o más	3,5

- i) Pasillos: Tendrá una anchura mínima de ochenta y cinco centímetros (85 cm). Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta centímetros (70 cm), siempre que su longitud no supere los treinta centímetros (30 cm) y en ningún caso enfrentado a una puerta.
- j) Tendedero: Salvo si existiera tendedero común o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio, estará dotada de superficie abierta al exterior de, al menos tres metros cuadrados (3 m<sup>2</sup>) de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.
- k) Vestíbulo: Tendrá una superficie no menos a ciento cuarenta metros cuadrados (140 m<sup>2</sup>) y un lado mínimo de ciento diez centímetros (110 cm).

4. Dimensiones de los huecos de paso.

4.1. Toda la vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un centímetro (201 cm) de altura u ochocientos veinticinco centímetros (825 cm) de anchura.

4.2. Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos centímetros (192 cm) de altura, de seiscientos veinticinco milímetros (625 mm) de anchura para los cuartos de aseo y de setecientos veinticinco milímetros (725 mm) para el resto de las piezas.

5. Altura de pisos.

- La altura libre mínima permitida de suelo a techo en los edificios dedicados a vivienda será de 2,50 m pudiendo ser de 2,20 m. en dependencias de servicios totales como aseos, lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillos... y en general todas las piezas no vivideras y cocina. El canto de los forjados se medirán de 30 cm. como mínimo, salvo que fuesen mayores.
- En piezas vivideras se permite que hasta un tercio (1/3) de su superficie tenga una altura inferior a las señaladas, pero en ningún caso será inferior a 2 m.

**6. Escaleras.**

En viviendas multifamiliares las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m y tendrán iluminación y ventilación natural admitiéndose que esta sea cenital.

**7. Evacuación de humos.**

Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 1 metro por encima de caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificios lindantes se considerará 1 metro por encima del caballete de la edificación más alta.

**8. Accesos comunes a las viviendas.**

8.1. En edificios de viviendas colectivas o agrupaciones de viviendas, se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

8.2. En todo el recorrido del acceso, a cada vivienda en el interior de parcela, el paso estará dimensionado en función a la población a que sirva.

8.3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6 %) pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos cien centímetros (100 cm) cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10) y hasta un máximo de treinta (30) viviendas, su ancho será al menos de ciento diez centímetros (110 cm), y cuando acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrá de dos escaleras.

**9. Servicios e instalaciones.**

9.1. De agua: Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con el reglamento vigente en esta materia.

9.2. De energía eléctrica: Sera obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

9.3. De red de saneamiento: Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

9.4. De calefacción: La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

**10. Dotación de aparcamiento.**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>), en todo caso, por cada unidad de vivienda, cuando se trate de viviendas colectivas o agrupaciones de viviendas que no dispongan de aparcamientos individualizados.

**Art. 4.3.- Uso hotelero.**

Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado, de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso las "Residencias" o edificios destinados a alojamiento colectivos.

Condiciones:

- a) Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a viviendas y además cuantas determine la reglamentación hotelera.
- b) Se permiten las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes, etc., que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que le sea de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) en cuyo caso les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

**Art. 4.4.- Uso agropecuario.**

Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1.- Pequeñas superficies dedicadas a cultivos o a explotaciones agrícolas o ganaderas de escasa entidad.
- Categoría 2.- Explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales sin limitación de superficie.

Condiciones:

- a) Le será de aplicación la legislación agraria o industrial correspondiente, así como las indicaciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente el reglamento de actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- b) Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.
- c) Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

- d) No se permite en sótano o semisótanos.
- e) En función de su situación en suelo urbano o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

**Art. 4.5.- Uso industrial.**

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup>.- Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para las viviendas o compatibles con ellas, localizadas en planta baja con las siguientes condiciones:

Superficie máxima: 150 m<sup>2</sup>.

Potencia máxima: 8 KW.

Nivel sonoro máximo: 33 dB.

Categoría 2.<sup>a</sup>.- Pequeñas industrias relativamente incómodas, talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos, con las siguientes condiciones:

Superficie máxima: 500 m<sup>2</sup>.

Potencia máxima: 25 KW.

Nivel sonoro máximo: 35 dB.

Condiciones:

- a) En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen, así como la que establezcan la presentes Normas.
- b) Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Industriales, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- c) Las industrias de categoría primera se instalarán en planta baja o de pisos, en este último caso siempre que no sea edificación entre medianerías. Las industrias de categoría segunda se instalarán en planta baja, únicamente.
- d) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
- e) Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.
- f) Para el almacenamiento se cumplirán las condiciones establecidas en el apartado siguiente.

**Art. 4.6.- Uso almacén.**

Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

Condiciones:

- a) Cumplirá la reglamentación vigente según el tipo de productos almacenados considerando especialmente el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- b) El aparcamiento de vehículos, así como su carga y descarga, estará resuelto de forma que no resulte molesto o peligroso para el vecindario.
- c) En ningún caso se producirán olores molestos para el vecindario.
- d) 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.

**Art. 4.7.- Uso comercial.**

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases.

Condiciones:

- a) Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótanos, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.
- b) 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, y en particular el reglamento Policía de Espectáculos Públicos.

**Art. 4.8.- Uso Garaje Aparcamiento.**

Es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor.

Condiciones:

- a) Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 metros.

- b) La altura mínima en zona de garaje no podrá ser inferior a 2,20 metros, en cualquier punto.
- c) Todo garaje dispondrá de ventilación suficiente, formada con una renovación de 15 m<sup>3</sup>/hora, o natural con huecos de ventilación (ventanas o chimeneas) con una superficie de 1 m<sup>2</sup> cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de sótano.

**Art. 4.9.- Uso de Oficina y Administración Pública.**

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares, etc., pertenecientes a la Administración Central, Autonómica o Local, así como empresas privadas.

Condiciones:

- a) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda.
- b) La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 m.
- c) Cumplirán las condiciones exigidas en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, así como las de Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos en cuanto a sistemas de seguridad y evacuación de personas.

**Art. 4.10.- Uso de reunión y espectáculos.**

Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluye este uso los centros sociales, salas de fiesta, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, locales culturales, etc.

Condiciones:

Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

**Art. 4.11.- Uso educativo.**

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

Condiciones:

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

**Art. 4.12.- Uso sanitario.**

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados al tratamiento médico de las personas.

Condiciones:

Cumplirá las condiciones constructivas, higiénica y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

**Art. 4.13.- Uso deportivo.**

Es el que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los deportes o ejercicios de cultura física.

Condiciones:

Cumplirá las condiciones constructivas, higiénica y sanitarias que determine específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

**Art. 4.14.- Uso de servicios Urbanos e Infraestructuras.**

Corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos, sean de carácter público o privado.

Se incluyen en este uso las redes viarias de todo tipo (tránsito agropecuario, circulación rodada, peatonal, etc.) y las distintas redes de servicios (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc.).

Se incluye también los edificios e instalaciones correspondientes a los a los diferentes servicios urbanos (depósitos, vertederos, cementerios, parque de maquinaria, etc.).

Condiciones:

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

**Art. 4.15.- Actividades extractivas.**

Se define como tal el destinado a la extracción de materiales de suelo y subsuelo con fines comerciales. Incluye la edificación de instalaciones accesorias de tipo Provisional.

Condiciones:

Supone la obligación de regenerar el medio a sus condiciones primitivas una vez terminada la explotación.

Esta obligación quedara garantizada de la forma que acuerden Ayuntamiento y propietario antes del comienzo de la actividad. Al menos se exigirá aval bancario por el coste total de regeneración.

#### **Art. 4.16.- Espacios libres y zonas verdes.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose 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.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, parada de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado definidos en estas Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

Condiciones:

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcelas de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

#### **Art. 4.17.- Transformación de productos agropecuarios y forestales.**

El que corresponde a actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuario, así como la producción de sus derivados, incluye la edificación de instalaciones necesarias a tales efectos.

Condiciones:

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. Se cumplirá la normativa sectorial que sea de aplicación.

#### **Art. 4.18.- Recreativo turístico del medio físico.**

Se define como tales los destinados al recreo de la población.

Condiciones:

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total en el paisaje.

#### **Art. 4.19.- Usos excepcionales.**

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como las referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, tales como los que contempla el art. 85.2 de la Ley del Suelo.

Condiciones:

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. Se cumplirá la normativa sectorial que sea de aplicación.

### **TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

#### **Art. 5.1.- Objeto.**

Las presentes normas generales de la edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asienten.

Estas normas se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan, en:

- Condiciones que afecten a la parcela.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones de la edificación.

#### **Art. 5.2.- Condiciones que afectan a la parcela.**

##### **1. Alineaciones actuales.**

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en el momento de la redacción de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

##### **2. Alineaciones Oficiales.**

Son las definidas oficialmente por el planeamiento, bien a través de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, bien a través de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Definen los límites de la parcela edificable con los espacios comunes, públicos o privados. Se pueden distinguir entre:

- Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libre exteriores de manera, tales como las calles y plazas.
- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

### 3. Ámbito de actuación.

Son áreas establecidas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento. Se consideran los siguientes tipos de ámbitos: parcela, manzana, unidad de actuación, polígono, zona y sector.

### 4. Aprovechamiento.

Define la cantidad de metros cuadrados edificados, o que se pueden edificar, en el, en un ámbito de actuación determinados, por cada metro cuadrado de suelo.

### 5. Densidad residencial.

Número de unidades de vivienda que pueden asentarse por unidad de superficie (generalmente en Has) en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir entre:

- Densidad bruta: Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación.
- Densidad neta: Cuando se refiere a la superficie neta del ámbito de actuación, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, pero no la correspondiente a sistemas interiores del propio ámbito.

### 6. Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación.

Son aquellas que no cumplen las determinaciones de la ordenación urbanística establecida por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento por ser anteriores.

### 7. Espacios Libres Privados.

Es la parte no edificable de la parcela que, independientemente de su titularidad pública o privada, es de uso privado.

### 8. Espacios Libres Públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

### 9. Espacio Libre de Manzana.

Es el espacio libre abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedente del proyecto de parcelación correspondiente, de propiedad privada y uso público o privado.

### 10. Frente de Parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medida esta sobre la alineación exterior de la misma.

### 11. Frente Mínimo.

Es el menor frente de parcela permitido para que esta pueda ser edificable.

### 12. Finca Fuera de Alineación.

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada esta por las alineaciones actuales.

### 13. Fondo de Edificación.

Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela, o de la línea de edificación en caso de existir retranqueo. Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de edificación en su cargo.

### 14. Fondo Máximo Edificable.

Es el mayor fondo de la edificación permitido por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

### 15. Línea de Edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical sobre el terreno.

### 16. Manzana.

Agrupación de parcelas de área urbana, limitada por vías públicas.

### 17. Manzana Edificable.

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

**18. Patio de Manzana.**

Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana en el caso de que estas estén definidas, o por las fachadas traseras de la edificación consolidada. Normalmente tienen forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones exteriores o fachadas.

**19. Parcela.**

Superficie de terreno deslindada como unidad registral, apta o no para ser edificable.

**20. Parcela Edificable.**

Es aquella parcela que por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y una efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Vendrá definida por las alineaciones oficiales y sus linderos.

**21. Parcela Indivisible.**

Es aquella parcela edificable cuya superficie se considera la mínima admisible para ser edificada que no pueda ser subdividida, por no dar lugar su división a parcelas mínimas edificables.

**22. Parcela Mínima Edificable.**

Es aquella parcela edificable cuya superficie se considera la mínima admisible para ser edificada en cada zona, según determinan las presentes Normas de Planeamiento.

**23. Polígono.**

Ámbito de actuación urbanística que en suelo urbano puede delimitarse para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y en suelo urbanizable tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de la urbanización, en los términos previstos por el Plan Parcial del sector correspondiente, es por ello que deberá actuarse siempre por polígonos completos.

**24. Rasante Actuales.**

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

**25. Rasantes Oficiales.**

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en los documentos de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y en los Planes y Proyectos que las desarrollen.

**26. Retranqueo.**

En el ancho de la faja de terreno que debe quedar libre de edificación, entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

**27. Sector.**

Ámbito mínimo de planeamiento en que se halla dividido el suelo urbanizable, a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales. Cada uno de los sectores que aparecen definidos en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento habrá de ser objeto del correspondiente Plan Parcial.

**28. Separación entre edificios.**

Distancia entre dos edificios, medida desde el punto más saliente incluidos vuelos.

**29. Sistemas Generales.**

Los elementos que configuren la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio adscritos a la utilidad pública y diseñados en función de las necesidades generales del municipio. Son los siguientes:

- De comunicaciones exteriores y sus zonas de protección.
- De espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- De equipamiento comunitario y centros públicos.
- De reserva viaria.

**30. Sistemas interiores o locales.**

Conjunto de viales, espacios libres y equipamientos destinados y diseñados para servir a un ámbito inferior a la totalidad del municipio. En suelo urbano se dimensionarán y ubicarán de acuerdo con las características socioeconómicas de la población a servir y en suelo urbanizable conforme a los estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

**31. Solar.**

En aquella porción del suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos, el frente de la parcela, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos

mínimos que en cuanto a grado de urbanización, establecen las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

**32. Superficie ocupada.**

Es la comprendida dentro de los límites fijados por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Las construcciones subterráneas bajo espacios libres y destinados exclusivamente a estacionamiento e instalaciones al servicio exclusivo de edificio, se considerarán excluidas de la superficie ocupada.

**33. Superficie máxima de ocupación.**

Es la resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable o manzana.

**34. Unidad de actuación.**

Ámbito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, entre los propietarios afectados por una actuación cuando no sea posible la delimitación de polígonos.

**35. Zona.**

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

**Art. 5.3.- Tipologías de le Edificación.**

1. Aislada (A).- Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con accesos exclusivo desde la vía pública.

2. Pareadas (P).- Cuando el edificio quede adosado a una medianería juntamente con el colindante de manera que no queden medianerías al descubierto dejando tres fachadas a terreno de su titularidad o edificios públicos.

3. Adosadas o agrupadas (AD).- Cuando el edificio quede adosado a dos de sus medianerías juntamente con el/los colindantes sin dejar medianerías al descubierto, quedando el resto de las fachadas a terreno de su titularidad o espacios públicos. La edificación calificada como adosada o agrupada se considerará en conjunto de dos o más viviendas en cuanto a estética de volumen y fachadas no pudiendo agrupar más de 6 viviendas en un solo conjunto y no autorizándose paños de fachadas continuos de más de 36 mts. Quedarán los retranqueos a frente y fondo que se especifiquen en las ordenanzas correspondientes, pudiendo avanzar hasta la línea de calle, solamente con un cuerpo en planta baja y una sola planta de altura, con anchura máxima de 3,50 m. para uso exclusivo de garaje y conjuntado armónicamente con la vivienda correspondiente, quedando unido a esta formando una sola edificación.

4. Manzana cerrada.- Es la edificación en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones exteriores que delimitan una manzana. Su fondo máximo edificable permitido es de 12,00 m.

**Art. 5.4.- Condiciones de volumen.**

**1. Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera o en su defecto, desde el terreno natural en contacto con la edificación, hasta la cara interior del forjado que forma el techo de la última planta medida desde el punto medio de la fachada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del parámetro vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial o en su defecto sobre el terreno natural en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquéllas cuyo techo (cara interior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1,50 m. sobre la rasante oficial o terreno natural en contacto con la edificación en su defecto y medido en el punto medio de la fachada.

Calles con pendiente: Si la rasante oficial o el terreno en contado con la edificación en su defecto, tuviesen fuerte pendiente, se fraccionará la edificación en partes no mayores a 15 m. de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

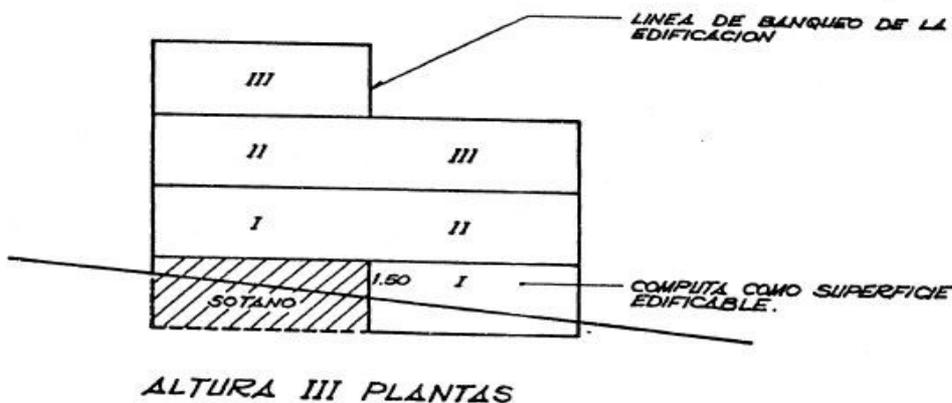
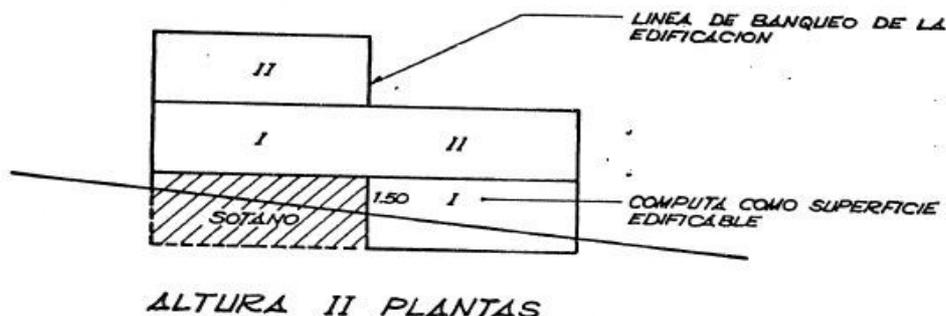
**2. Altura de la edificación y número de plantas.**

- 1 planta: 3,60 mts.
- 2 plantas: 6,50 mts.
- 3 plantas: 9,40 mts.

La altura libre de los pisos será de 2,50 m mínimo.

Cuando exista alguna planta cuyo suelo quede por debajo de la rasante natural en contacto con la edificación, se computará como superficie edificable, toda aquella cuyo techo (cara interior del forjado de techo) quede a la altura superior a 1,50 mts. por encima de la rasante del terreno.

**EDICIÓN ALTURA DE EDIFICACIÓN**



**3. Altura máxima permitida.**

Será la mayor altura que se podrá alcanzar con la edificación, en aplicación de lo que determinen las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y en su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

**4. Altura total del edificio o de coronación.**

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial, o en su defecto, la cota del terreno en contacto con la edificación medida según los criterios empleados para determinar la altura máxima y la línea de remate de la cubierta o de la edificación principal, caso de ser aquella plana.

**5. Altura de pisos.**

Es la distancia entre las caras interiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en su caso de escalonamiento en la planta.

**6. Altura libre de pisos.**

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados, y en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento de planta.

**7. Construcciones permitidas por encima de la altura.**

Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45 grados trazado por la línea horizontal de altura máxima de fachada en las condiciones siguientes:

- a) Edificación bajo cubierta: Podrá destinarse a habitaciones vivideras computando como superficie edificable toda aquella cuya altura exceda de 1,80 m. La iluminación se realizará por huecos cenitales siguiendo la inclinación bajo el plano de 45 grados.
- b) Edificación no inclinada bajo cubierta: Podrá destinarse a instalaciones del edificio permitiéndose casetones de escaleras, chimeneas, depósitos, trasteros cuya dimensión máxima en cualquiera de sus parámetros no exceda de 2,00 m no permitiéndose huecos de iluminación. Se permiten torreones con superficie máxima del 15% de la ocupación en planta de la edificación, computándose esta como superficie edificable, debiendo tener cubierta independiente y estas incluido íntegramente bajo el plano de 45 grados. En ningún caso las edificaciones podrán exceder de la altura máxima de coronación de la edificación principal y si esta no estuviera definida, no podrá exceder de 3 m por encima de la altura máxima permitida. En edificios destinados a usos no residenciales podrán sobrepasar la altura máxima permitida e incluso la de coronación en los edificios, aquellos elementos puntuales que resulten necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación como son antenas, chimeneas, torres de refrigeración, etc.

#### 8. Cubierta.

Será inclinada con una pendiente máxima de 45 grados. Se prohíben las azoteas.

#### 9. Entrantes, Salientes, Vuelos.

Retranqueos obligatorios: En las calles o zonas en donde se establecen retranqueos obligatorios en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación oficial de fachada con ninguna construcción, sobre y bajo rasante, aunque se destinen a estacionamientos.

Retranqueos respecto a las alineaciones oficiales: Cuando así se establezca en la tipología correspondiente, la distancia de separación vendrá definida en las Normas Particulares.

Salientes respecto a las alineaciones oficiales: No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se establezcan en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Los vuelos máximos se establecen en relación con el ancho de la calle y en los patios de manzana no se permiten salientes respecto a la alineación interior.

Cuerpos volados macizos: No se permiten en las nuevas edificaciones cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, ni el cerramiento de los cuerpos volados existentes, salvo que así lo permita y regula su ordenanza correspondiente.

Balcones, cornisas y aleros: El saliente máximo contado a partir del parámetro de fachada salvo que lo regule otro modo su ordenanza correspondiente, será el siguiente en función del ancho de la calle:

- Calles de 9 metros y más: 0,6 metros.
- Calles de 6 m y menos de 9 m: 0,5 metros.
- Calles de menos de 6 m: solo se permiten cornisas y aleros con vuelo máximo de 0,4 metros.

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros.

#### 10. Edificabilidad - Aprovechamiento.

Es la medida de la edificación en un determinado ámbito. Se establece como la superficie total construida en metros cuadrados, o volumen total edificado en metros cúbicos, suma de todas las plantas encima de la rasante por cada metro cuadrado de superficie de parcela o ámbito de actuación de que se trate.

A los efectos del cálculo de la edificación se computará:

- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuvieran cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en caso de estar cerrados en tres de sus lados.
- En las zonas de viviendas colectivas no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y pasajes.
- Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc.).

Según el ámbito de actuación en el que se realice el cálculo de edificabilidad se medirá de la forma siguiente:

- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable.
- En las manzanas se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).
- En los sectores y demás ámbitos de actuación se medirá sobre superficie total de los mismos (superficie bruta).

**11. Edificabilidad máxima.**

Es la máxima edificabilidad permitida para cada ámbito de actuación por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Vendrá expresada en metros cuadrados edificables, sobre metros cuadrados de terreno y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

**12. Superficie total construida.**

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.

**13. Superficie Máxima Edificable o Edificabilidad Potencial.**

Es la máxima superficie edificable permitida para cada ámbito de actuación por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. En caso de no venir fijada directamente por estas, podrá deducirse multiplicando la edificabilidad máxima permitida por la superficie total de la parcela edificable. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

**Art. 5.5.- Condiciones Exteriores.**

1. Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzanas. Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesiones al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

2. Conservación de edificios: Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura, blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe al Servicio Técnico que corresponda. Todos los parámetros al descubierto, deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

3. Cerramientos de locales en planta baja: Los locales en planta baja hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su estabilidad y conservación. Su altura será la altura libre del local.

4. Protecciones: Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas además de cumplir con el resto de condiciones que establecen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 m. y barandillas de 1 m. de altura. Por debajo de esta altura de protección, no habrá huecos de dimensiones mayores a 12 cm. Ni elementos que faciliten escalar antepechos o barandillas.

5. Patios-clasificación: Se pueden distinguir 2 tipos de patios:

- Patios de parcela.
  - Patios de manzana.
  - Patios de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:
    - Patios de parcela interiores o cerrados: cuando el patio de parcela no está abierto a ninguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable, o al patio de manzana.
    - Patios de parcela abiertos: cuando si cumplen las condiciones anteriores.
  - Patios interiores: En los patios cerrados, la distancia entre parámetros enfrentados estará condicionada por su altura H u el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:
    - En patios interiores a los que den dormitorios se deben poder inscribir un círculo de diámetro  $0,30 H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor de  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m y de  $9 \text{ m}^2$ . Para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro de  $8 \text{ m}^2$  para la superficie.
    - En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,20 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
    - En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,15 H$  y la superficie de patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se fija un mínimo de 3 m para luces rectas y diámetro y de  $9 \text{ m}^2$  para la superficie.
- Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al parámetro exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente registrado. La altura del patio se medirá

desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación de la fábrica.

- Patios abiertos: Los patios abiertos a fachadas, no se permitirán por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

6. Patios de manzana: Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales en el caso de que estas estén definidas en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana en caso de que aquel ya estuviese consolidado.

Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento establezcan patios de manzana o estos estuviesen consolidados con anterioridad, deberán respetar las alineaciones oficiales tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecidas en estas Normas.

En dichos patios de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación en planta baja, sótano o semisótano.

Se recomienda la construcción de mancomunidades de conservación de patios entre los propietarios afectados de la manzana.

7. Accesos a los patios: Todos los patios deberán tener, al menos, acceso privado.

#### **Art. 5.6.- Condiciones Interiores.**

1. Condiciones de los locales habitables: Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto de la que tenga la planta del local respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 metros. El resto de condiciones se regulan en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento para cada uso correcto.

2. Sótanos y semisótanos: Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la edificación. Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y cuyo techo se encuentra a una altura inferior a un metro medido sobre la rasante, en el punto más desfavorable.

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

### **TÍTULO VI.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

#### **Art. 6.1.- Finalidad.**

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

#### **Art. 6.2.- Grado de Urbanización.**

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de calzadas y encintados de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

#### **Art. 6.3.- Definición y clasificación del sistema viario.**

1. Con objeto de mejor adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio se ha elaborado una clasificación urbanística y funcional de las vías públicas. Se considera que el grado y el tipo de urbanización varía en función de la clase de vía pública.

2. Los criterios de clasificación son fundamentalmente dos: El primero se corresponde con la función de la vía pública dentro del sistema de circulación, analizando la intensidad y el tipo de tráfico a canalizar. El segundo criterio es formal y contempla la relación de la vía pública con cada zona del municipio (casco, extensión, urbanización familiar, etc.) y con sus principales elementos (parcelación, usos, edificación). Por todo ello, a efectos de la aplicación de estas normas se ha realizado la siguiente clasificación de las vías públicas:

- A) Carreteras de accesos y travesías de municipios. Son las vías que conectan el municipio con la red nacional, comunitaria y comarcal de carreteras. Enlazan los distintos municipios entre sí e incluyen las principales vías de acceso a los núcleos urbanizados. Canalizan los superiores volúmenes de tráfico del municipio.

B) Calles mayores y calles principales. Las calles mayores con los ejes estructurales de los cascos y de parte del desarrollo de los núcleos. Suelen unir sus espacios más representativos (Plaza del Ayuntamiento, Iglesia, etc.) y se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que les confieren una significativa actividad.

Las calles principales son los ejes básicos de los nuevos crecimientos comprendiendo, en general, varias unidades de actuación. Funcionalmente son los distribuidores primarios de aquellos desarrollos equiparables en su dimensión al asentamiento originario.

Ambas categorías de calles constituyen, junto con las travesías, el sistema viario básico del municipio.

C) Calles locales. Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varían en función de la zona del municipio, distinguiéndose al menos dos clases: las calles locales del casco y las de su extensión (residencial, colectiva o unifamiliar). En tales vías puede no resultar necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al peatón y al tráfico motorizado.

D) Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos caminos de unos predominante peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc.) debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.

**Art. 6.4.- Condiciones de trazado.**

1. El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos de las Normas Subsidiarias. En el caso de que esta documentación no refleje el trazado de una vía, este se realizará de acuerdo con las condiciones expresadas en estas Normas. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantes residencial.

2. El ancho de la calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada:

	ANCHO MÍNIMO (M) ANCHO RECOMENDADO
Carreteras de acceso y travesías	12,00
Calles principales en áreas residenciales	10,00
Calles locales en áreas residenciales	8,00
Sendas peatonales	3,00

En circunstancias especiales, tales como calles locales de acceso de sentido único de circulación, podrán admitirse anchos menores de calzada, siempre que la ordenación de la zona así lo permita. El ancho mínimo de la calzada de las carreteras de acceso debe considerarse como mínimo estricto en el caso de incluir arcén.

**3. Sección longitudinal.**

Las pendientes máximas recomendables son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales y del 8 por 100 en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

Para facilitar el drenaje superficial la pendiente mínima deseable será 0,66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0,5 por 100 (1 en 200).

**4. Sección transversal.**

En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2 por 100 (1 de 50). En pavimentos bituminosos, el mínimo estricto será de 1,5 por 100 y en firmes de hormigón, de 1 por 100.

En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la mayor adaptará su pendiente trasversal a la primera.

**5. Áreas de giro en vías en fondo de saco.**

Se recomienda la ordenación de un área de giro en la cabeza de las vías en fondo de saco, según las posibilidades dadas en la figura. Los estándares de trazado de la mencionada figura deben considerarse como mínimos estrictos. La longitud de los fondos de saco no superará los 100 metros.

6. Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan.

Su pendiente trasversal será tal que permita el drenaje de agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones (de 2 a 3 por 100).

En las soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

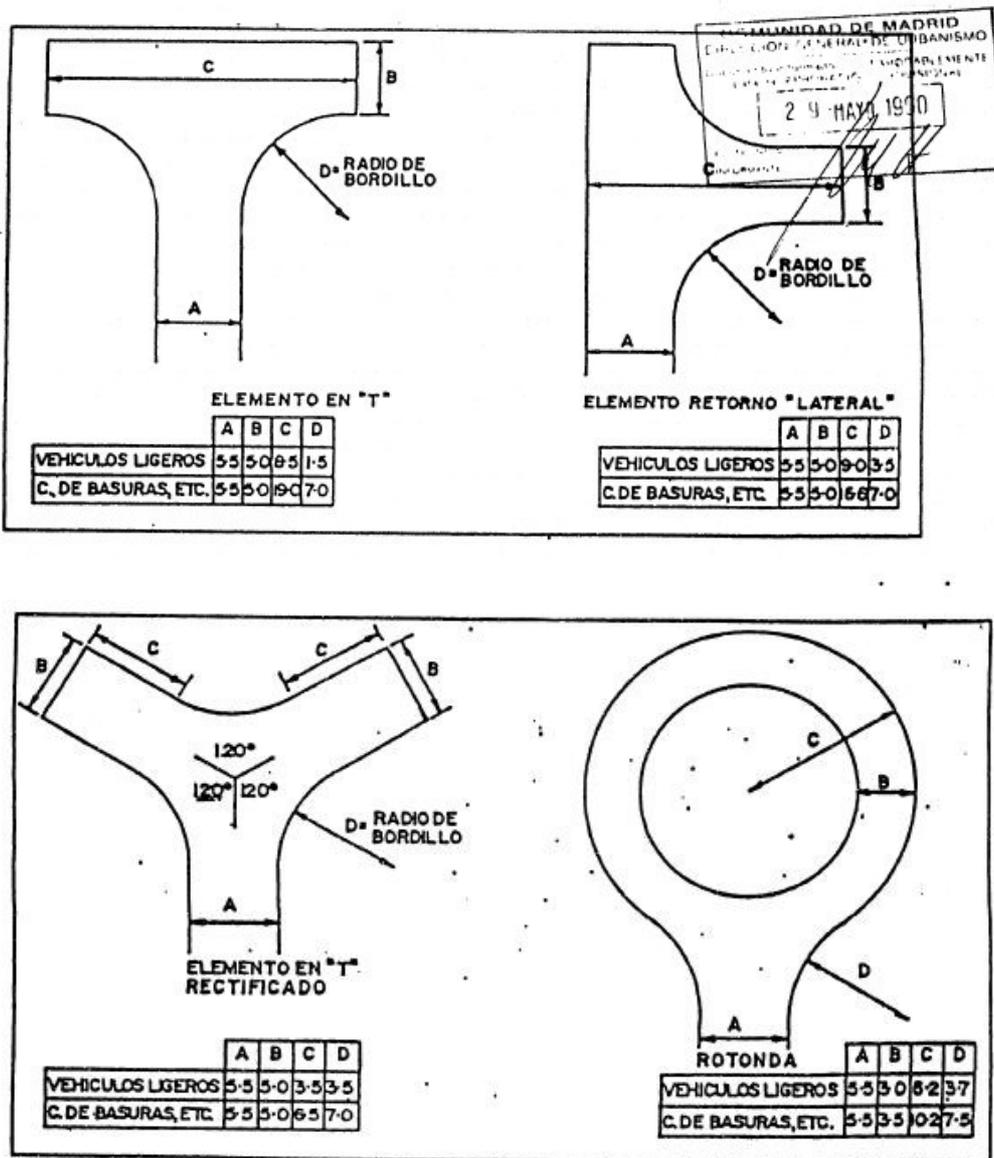


FIGURA 83. ELEMENTOS DE RETORNO EN VIAS EN FONDOS DE SACO.

**Art. 6.5.- Pavimentación y encintado.**

1. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno. Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante medida a través del índice OBR.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

2. En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.

En general se recomienda el uso de firmes flexibles o firmes rígidos, dependiendo de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas motivadas por la personalidad del municipio podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc.).

Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón "in situ" sobre una solera de material granular, debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.

3. La personalidad propia de las calles mayores aconsejará prestar una especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.) además de a las resistentes. El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

La pavimentación por elementos (adoquines de piedra natural o artificial, losas, cantos rodados, ladrillos, etc.) colocada sobre la solera adecuada y la combinación de las diferentes soluciones constituyen un tipo adecuado de afirmar estas calles. Si el pavimento elegido es un adoquinado se recomienda el uso de aparejo en espiga a fin de mejor resistir los esfuerzos horizontales debidos al tráfico motorizado. En las calles mayores y principales también se emplearán los tipos convencionales de firmes flexibles y rígidos. La elección del tipo de firme estará condicionada además por las características del terreno.

En el caso de pavimento por elementos, las juntas pueden significarse a fin de enfatizar la modulación del firme.

5. Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 50 y 150 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, en función de las características del lugar.

6. Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una menor integración en la calle.

7. En este tipo de calles, en especial en las situadas en el casco, se valorará la alternativa de pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera. Se aconseja una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto, en el caso de la pavimentación por elementos, entre los espacios centrales y laterales de la vía pública.

En el supuesto de utilizarse pavimento asfáltico se recomienda especialmente la introducción de cintas transversales de otro material (piedra natural, etc.) que produzcan un pautado en el uso y en la percepción visual de la calzada.

En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compactada y estabilizada.

8. En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio debiendo resolver el proyecto del drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada con encintado lateral, de pavimentos combinados de enlosado con tierra estabilizada o cantos rodados, etc. Se aconsejan igualmente, pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadam recabado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compacta mediante cintas longitudinales. En las sendas peatonales, la práctica inexistencia de esfuerzos verticales y horizontales independiza en gran medida, la elección del tipo de firme de las características del terreno.

#### **Art. 6.6.- Abastecimiento de agua.**

1. Deberá justificarse en el proyecto la disponibilidad de la dotación necesaria, en litros/habitantes/día para usos residencial y servicios según las exigencias contenidas en el Plan Integral del Agua de Madrid para cada municipio.

2. Cuando la procedencia del agua no sea la de la red municipal deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro. De forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1432/1982, de 18 de junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables, de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamientos necesarios.

3. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 metros al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquel. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 metros.

4. En el caso de existir diversas y próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda especialmente en el caso de que el abastecimiento del municipio dependa del mismo acuífero, concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

5. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos de dos bombas.

6. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.
7. La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía. En general, no se exigirá la construcción de red de riego independiente en la red. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
8. La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior 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).
9. 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 desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su vapor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg. y como velocidad mínima 0,6 m/seg. entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.
10. El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

#### **Art. 6.7.- Evacuación de aguas residuales y pluviales. Depuración.**

1. La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las urbanizaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.
2. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficiente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.
3. En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.
4. Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.
5. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg. pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.
6. La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.
7. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm. y a 100 mm siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.
8. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.
9. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada o en zona donde pueda estar sometida a tráfico pesado.
10. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.
11. La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá afluir a la red municipal. Si esta solución no es posible o razonable, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

12. Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

13. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación, se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

14. Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permiten, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

#### **Art. 6.8.- Suministro de energía.**

1. Conexiones.

Se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora.

2. Cálculo.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá 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.

3. Las cargas de zonas industriales, edificios comerciales y de oficinas y, por extensión, de otros equipamientos se estimarán de acuerdo con la citada Instrucción.

4. Disposición del tendido de media tensión.

Solo se admite aérea en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias. En urbanizaciones económicas de carácter semirural, aun admitiéndose el tendido aéreo se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro de baja cuando ambos coincidan.

5. Centros de Transformación.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan: En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

6. Disposición del tendido de baja tensión.

Solo se admite aérea sobre postes en Suelo No Urbanizable. En zonas urbanas será subterránea disponiéndose bajo las aceras. En ordenaciones semirurales, pese a admitirse la disposición aérea, se recomienda su disposición subterránea en zanja. En este tipo de urbanizaciones y cuando la compañía suministradora y el Ayuntamiento lo autoricen, resolviendo previamente las competencias de explotación y mantenimiento de la línea, el tendido aéreo podrá sustentarse en los mismos postes que el de alumbrado, cuando este sea a su vez aéreo.

En cascos o urbanizaciones existentes, donde la urbanización sea continua y el carácter de la edificación así lo aconseje, se permitirá el grapado de fachadas, prohibiéndose expresamente tanto su colocación sobre palomillas, como vuelos sobre calzada, debiéndose resolver los cruces mediante raquetas.

7. Normas de obligado cumplimiento.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

#### **Art. 6.9.- Iluminación.**

1. De los criterios básicos.

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 tipología y escala con el entorno circundante.

2. Sin perjuicio de estos criterios de carácter general, en el cuadro adjunto se especifican los objetivos que deben condicionar el diseño de un sistema de alumbrado para cada uno de los tipos de calle considerados en este trabajo, estableciéndose algunas recomendaciones particulares.

3. De los requisitos luminotécnicos.

En calles donde el tráfico sea importante se utilizará la luminancia media de la calzada, expresada en candelas/m<sup>2</sup>, para el dimensionado de la instalación. Los proyectos deberán incluir además un cálculo de iluminancias (lux) para facilitar el control de la obra.

4. En el resto de los espacios o calles se utilizará para el dimensionado la iluminancia media, bien de la calzada bien del conjunto de la calle.

5. En el cuadro adjunto se reúnen los requerimientos luminotécnicos exigibles a cada tipo de calle.

6. 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.

7. Las alturas de montaje e interdistancias allí enunciadas 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, sin un estudio particularizado de cada caso.

8. Cuando se utilicen disposiciones axiales o multiaxiales, con luminarias suspendidas de cable, la altura de montaje será tal que permita un gálibo de 5m. desde la parte baja de la luminaria.

9. Las columnas o báculos sólo se utilizarán cuando las aceras tengan una anchura suficiente, mayor de 2 m. Como norma general y cuando el ancho de la calzada así lo permita, se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia.

10. El uso de brazos murales recomendable, sobre todo, en calles estrechas deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Pese a ellos, las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

11. De 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 enunciadas a continuación.

12. El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación.

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

13. Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC, rígido o corrugado, y disponiéndose arquetas, cietas o no, en los cruces de calzada. Excepcionalmente, cuando las luminarias se dispongan en brazo mural o suspendido de cables, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables, siempre con el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneamente.

**RECOMENDACIONES DE DISEÑO. CRITERIOS BÁSICOS**

TIPO DE CALLE	OBJETIVOS CONDICIONANTES: DEL DISEÑO	RECOMENDACIONES
Travesía calle Tráfico denso	- Seguridad vial	- Reforzamiento iluminación en los cruces. - Iluminación aledañas calzada. - Diferenciación del alumbrado extraurbano si lo hubiere. - Integración en la escala y tipología urbana.
Mayor principal: Casco urbano	- Potenciar actividad. - Referenciación entorno	- Reducción dinamismo (limitación uniformidad longitudinal potenciación uniformidad transversal). - Iluminación multidireccional para reconocimiento facial
Secundaria: Casco urbano	- Seguridad - Referenciación entorno	- Reducción dinamismo (potenciación uniformidad transversal)
Principal: Urbanización	- Seguridad. - Orientación	- Código iluminación claro referenciación itinerarios peatonales. - Reforzamiento del carácter de puerta o centro de la edificación.
Secundaria: Urbanización	- Seguridad. - Orientación	- Instalación adecuada a facilitar la orientación
Principal urbanización económica	- Referenciación entorno. - Orientación. - Seguridad	- Reforzamiento del carácter de puerta o centro de la urbanización
Secundaria urbanización económica	- Orientación. - Seguridad	- Alumbrado en puntos estratégicos para facilitar la orientación
Sendas peatonales y zonas verdes	- Orientación. - Seguridad	- Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. - Código iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales. - Iluminación elementos relevantes (fachadas, monumentos, etc.)

**REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS**

Tipo de calle	Iluminación media en calzada (cd/m <sup>2</sup> )		Iluminación media en calzada (lux)		Iluminancia mínima (lux)		Uniformidad		Temperatura de color (ok)	Deslumbramiento			
	Aledaños claros	Aledaños oscuros	Pavimento claro	Pavimento oscuro	Calzada	Acera	Global Calzada (Uo)	Longitudinal (UI)		Molesto (6)		Perturbador (IU)	
										Aledaños claros	Aledaños oscuros	Aledaños claros	Aledaños oscuros
Travesía calle Tráfico denso	2	1	20-10	20-14	—	0,2	0,4	0,5	1.800-3.300	5	6	20	10
Mayor o principal Caso urbano	1-1,5	—	10-15	14-21	5	5	0,35-0,4	—	2.000-3.000	La luminaria cumplirá 1.250 (H(4,5). 0,25			
Secundaria. Casco urbano	0,6-1	—	6-10	8-14	4	1	0,3-0,4	—	1.800-3.300	L.A. 1.500 (4,5 h 6). 2000 (6H)			
Principal Urbanización	—	0,7-1	7-10	10-14	3	1	0,25-0,30	—	1.800-3.300	L: Luminancia de la luminaria (cd/m <sup>2</sup> ) A: Superficie emisora de luz de la luminaria (m <sup>2</sup> ). H: Altura de montaje (m)			
Secundaria Urbanización	—	0,5-0,8	5-8	7-11	2	0,2	0,15-0,25	—	1.800-3.300				
Principal urbanización económica	—	0,5-0,8	5-8	7-11	2	0,2	0,15-0,25	—	—	No podrán colocarse fuentes de luz sin apantallar a la altura de los ojos (entre 1 y 3 m)			
Secundaria urbanización económica	—	0,3-0,7	3-7	4-9	1	0,2	0,10-0,15	—	—				
Sendas peatonales y zonas verdes	—	0,3-0,7	3-7	4-9	1	—	—	0,25	1.800-3.300				

**RECOMENDACIONES, GEOMETRÍA Y COMPONENTES**

Tipo de calle	DISPOSICIÓN	GEOMETRÍA		SUSTENTACIÓN	LUMINARIA	COMPONENTES		
		ALTURA DE MONTAJE (M)	INTERDISTANCIA (M)			LÁMPARA	TENDIDO	SOPORTE
Travesía calle Tráfico denso	— Tresbolillo — Pareada — Multiaxial	6-8	24-32	— Báculo — Columna — Suspendida	— Cerrada — Control deslumbramiento intenso	V.S.A.P.	Subterráneo	Acero galvanizado pintado
Mayor o principal Caso urbano	— Pareada — Multiaxial	3-6	12-24	— Columna — Suspendida	— Cerrada	V.M.C.C. H.M. V.S.A.P.	Subterráneo	Acero galvanizado pintado. Hierro fundido
Secundaria Casco urbano	— Tresbolillo — Axial — Unilateral	4-6	16-24	— Brazo Mural. — Suspendida	— Cerrada	V.S.A.P.	Subterráneo Grapado a fachada	Acero galvanizado pintado. Hierro fundido
Principal. Urbanización	— Pareada. — Tresbolillo	5-7	20-28	— Columna — Báculo	— Cerrada	V.S.A.P. V.M.C.C.	Subterráneo	Acero galvanizado pintado
Secundaria Urbanización	— Unilateral — Tresbolillo	4-6	16-24	— Columna	— Cerrada	V.S.A.P.	Subterráneo	Acero galvanizado pintado
Principal urbanización económica	— Unilateral	6-8	24-35	— Columna — Báculo	— Alcance largo	V.S.A.P. V.S.B.P.	Acero Subterráneo	Acero galvanizado pintado Hormigón armado
Secundaria urbanización económica	— Unilateral	6-8	24-35	— Columna — Báculo	— Alcance largo	V.S.A.P. V.S.B.P.	Acero	Acero galvanizado pintado Hormigón armado
Sendas peatonales y zonas verdes	— Unilateral	3-4	12-16	— Columna	— Cerrada. Apantallada con difusor	V.M.C.C. V.S.A.P. H.M.	Subterráneo	Acero galvanizado. Hierro fundido

14. En Urbanizaciones económicas de carácter semirrural, y en general en actuaciones en Suelo No Urbanizable, se admitirán tendidos aéreos sobre poste de hormigón armado, preferentemente troncocónico, que servirá asimismo como soporte de las luminarias.

15. Siempre que la compañía suministradora lo admita y resolviendo los problemas de explotación que pudieran surgir, podrá hacerse coincidir en los mismos postes el tendido de suministro en baja y el de alumbrado, respetando la interdistancia reglamentariamente establecida.

16. Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación. En urbanización económica se podrá prescindir del pintado, pero no así del galvanizado.

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

18. Las luminarias serán en todos los casos cerradas. Excepcionalmente podrían admitirse abiertas en urbanización económica semirrural.

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

20. Con carácter general se utilizarán lámparas de vapor de sodio de alta presión. En los entornos que requieran una diferenciación y una mayor calidad cromática, podrán realizarse lámparas de vapor de mercurio de color corregido e, incluso, en urbanización de gran calidad, de halógenos metálicos.

21. Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables en zonas urbanas. Excepcionalmente podrán utilizarse en ordenaciones semirrurales donde interese minimizar el mantenimiento.

22. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

#### **Art. 6.10.- Otros servicios.**

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización de adecuación a las regulaciones y criterios que al respecto posean las Compañías Suministradoras.

#### **Art. 6.11.- Plantaciones (jardinería y arbolado).**

1. Los aspectos relativos a las plantaciones al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el proyecto de urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. En todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona.

2. El arbolado se podrá plantar en alcorques contruidos con este fin, para formar alineaciones o masas vegetales, o bien áreas terrizas continuas.

3. Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros. Su cota estará conformada y si son especies con hoja caduca deberán tener un perímetro mínimo recomendado de tronco de 14-16 cm medido a 1 m de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de la plantación.

4. El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. el mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 12 m.

5. El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m<sup>3</sup>. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de este último no será inferior a 1 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6. 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 otra clase de arbustos.

7. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m<sup>3</sup> y la profundidad mínima será de 0,40 m.

8. Las plantaciones de césped deben utilizarse en extensión continua y con pocos obstáculos. No será recomendable en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

## **TÍTULO VII - NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

### **CAPÍTULO 1 - CONCEPTO**

#### **Art. 7.1.- Alcance y contenido.**

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

2. Si bien toda la normativa establecida por estas Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- Protección paisajística y de la escena urbana.
- Protección del patrimonio edificado.

**Art. 7.2.- Responsabilidades.**

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, del Ayuntamiento y por cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

**CAPÍTULO 2.- PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL****Art. 7.3.- Alcance y contenido.**

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas. Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendio.
- Desarrollo de actividades diversas.

**Art. 7.4.- Vertidos sólidos (basuras).**

A) Clasificación. A los efectos de orientar su punto de vertido según estas NSM, los residuos se clasifican en:

- a) Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrá 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 construcción, de la urbanización y de 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. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contiene tierras ni escombros y en general, no son radioactivos. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B) 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 42/1975, de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y políticos de actuación de ámbito supramunicipal.

**Art. 7.5.- Vertidos líquidos (aguas residuales).**

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimiento adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas", Orden del Ministerio de la Gobernación y Orden del Ministerio de Obras públicas y urbanismo de 14 de abril de 1980.

**Art. 7.6.- Vertidos Gaseosos.**

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1975.

**Art. 7.7.- Contaminación Acústica y Vibratoria.**

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-82, el Reglamento de actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Julio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

**Art. 7.8- Protección contra incendio.**

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo 25.9.79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24.10.79.
- Educativa. Orden del Mo. De Educación y Ciencia de 13.11.84.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1984.

**Art. 7.9.- Desarrollo de Actividades Diversas.**

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda, siendo entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de marzo de 1962.

**CAPÍTULO 3.- PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA****Art. 7.10.- 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 proporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá el tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman las “fachada” de este. Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurarse su perfil.

**Art. 7.11- Hallazgos de interés.**

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

1. Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 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 licencias, para la reanudación de las obras será 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 regional 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.

**Art. 7.12.- 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:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y de arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- e) Protección de construcciones, tales como sistemas de cercas, corrales, apriscos, castas de aperos de labranza, etc. Que configuran la bondad del paisaje.

**Art. 7.13.- 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, atendándose a lo que a continuación se dicta sobre 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 aquel y estos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

#### **Art. 7.14.- Arbolado y vegetación.**

Se deberá hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aun 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 siendo preciso para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes y ordenar la replantación en el caso de la tala. Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne al Norte y las de hoja caduca al 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 césped y arbustos caducifolios para paliar la absorción de radiación por los parámetros verticales de la edificación.

No obstante, se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la implantación de otros que con iguales o parecidas características tiene más ventajas en ese sentido (grama en lugar de césped).

#### **Art. 7.15.- Cerramiento de solares.**

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cera de material resistente, incombustible, de 2 m. 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.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar en el plazo de tres 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.

#### **Art. 7.16.- Supresión de barreras físicas.**

Se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, 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 estrechas, pavimentando toda la calle por igual colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

#### **Art. 7.17.- 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: Kioskos, 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.

#### **Art. 7.18.- Anuncios.**

La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las "Condiciones Generales de Volumen".

Se prohíbe expresamente:

- a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías 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 guardaran el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose únicamente 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 permiten 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 parque públicos o privados ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

3. En los edificios en ruina no se permitirá anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y 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 diferentes requisitos establecidos en esta Normas (Condiciones Generales y Particulares) quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto de derecho a indemnización excepto cuando la supresión 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.

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.

#### **Art. 7.19.- Tendidos y Elementos de Infraestructuras y Servicios.**

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes mediante canalización subterránea.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas debiendo realizar los empotramientos necesarios.

#### **Art. 7.20.- Obras de Urbanización, 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 puedan a probarse en cada caso.

#### **Art. 7.21.- Servidumbres Urbanas.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que deberán, en todo caso, cumplir estas “Condiciones de Protección” y las “Estéticas y Compositivas” en cada caso.

### **CAPÍTULO 4.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

#### **Art. 7.22.- Protección del Patrimonio Catalogado.**

1. Alcance y contenido.

Se regulan los usos y grados de protección de las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de los grados de protección considerados dentro de los incluidos en el catálogo.

Para cada uno de ellos se establecen a continuación las actuaciones y usos que se permiten y la forma de tramitación a que deberán someterse, sin perjuicio del resto de condiciones que, establecidos por las presentes Normas o por órganos de la administración estatal autónoma, les sean de aplicación.

2.1. Definición de los grados de protección.

Se consideran los siguientes grados:

Grado 1. Protección integral. I.

a) Bienes a los que se aplica.

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad de conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

**b) Determinaciones:**

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permitirán solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el capítulo tercero de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de toda las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben así mismo expresamente las actuaciones de lo particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñaran expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

Se considerarán excepcionalmente, asimismo en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del Departamento de patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

**Grado 2. Protección estructural. E.**

a) Bienes a los que se aplica: aquellos edificios y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

**b) Determinaciones:**

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, de entre las obras tipificadas en el capítulo tercero de este documento, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se consideran excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los.

Elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado primero, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el grado primero.

**Grado 3. Protección ambiental. A1.**

a) Bienes a los que se aplica.

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipologías interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

b) Determinaciones: las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

**Grado A1.**

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también los de reestructuración.

Asimismo, se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificabilidad existente.

**2.2. Protección individualizada de parcelas.**
**Grado 1. Protección Global. G.**

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

**b) Determinaciones.**

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contiene, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia, se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepciones y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

**TÍTULO VIII.- NORMAS PARTICULARES**
**CAPÍTULO 1.- NORMAS PARTICULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

Al suelo no urbanizable especialmente protegido, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

**Art 8.1.- Condiciones particulares S.N.U. Interés Ecológico.**
**A) Protección por interés ecológico.**

Se refiere a la protección del medio físico en su conjunto incluyendo fauna, flora y gea, por los especiales valores de los ecosistemas. Supone el grado máximo de protección y en su ámbito se cumplirán en las siguientes condiciones.

**CONSTRUCCIONES.**

A - Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente en estas zonas, excepto las propias de la investigación científica y enseñanza de los ecosistemas y las edificaciones de explotaciones agrarias y pecuarias (art. 2.23) y las edificaciones de utilidad pública e interés social art. 2.24).

**VARIO.**

B - Se prohíbe la apertura de vías rodadas, aunque sea para uso rural o forestal, excepto las que puedan ser necesarias para la investigación científica y la enseñanza.

**MOVIMIENTO DE TIERRAS.**

C- Se prohíben los movimientos de tierras, así como las obras de excavación para obtención de áridos o tierras, que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.

**VERTIDOS.**

D - Se prohíbe cualquier tipo de vertido de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de estación depuradora con un grado mínimo secundario.

**TALAS.**

E - Se prohíbe expresamente la tala de especies vegetales características de los ecosistemas de la zona o aquellas que posean valor científico o sean curiosidad natural.

Se exceptúan los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública. .

La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de cada zona, no pudiendo ser especies ajenas que comprometan o pudieran dañar el equilibrio ecológico.

SOTOBOSQUE.

F - Se prohíbe la modificación de sotobosque de matorrales excepto para la apertura de sendas peatonales o estancias dentro de un programa de utilización científica, recreativa o educativa de la zona.

ANIMALES.

G - Se protegerán las comunidades de especies animales no domesticas que habiten en la zona.

CARTELES.

H - Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

CERRAMIENTOS.

I - Los cerramientos y vallados se realizarán con los materiales tradicionales en la zona, tendrán una altura total inferior a 1.20 metros y se realizarán de tal forma que no afecten sustancialmente a las comunidades animales del ecosistema, ejecutándose de forma tal que en complemento de lo señalado en el art.2.27.e, permitan cada 500 metros el paso de los animales.

#### **Art. 8.2.- Condiciones específicas S.N.U. Interés paisajístico.**

Protección por Interés paisajístico.

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerados por estas Normas. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

CONSTRUCCIONES.

A - Se prohíbe tanto tipo de construcciones o instalaciones, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el suelo no urbanizable común, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que estas pueden ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamiento o espacios libres del suelo urbano.

Estas construcciones solo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpen la línea del horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.

En los acabados anteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

MOVIMIENTO DE TIERRAS.

B - Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para una correcta incorporación al paisaje.

VERTIDOS.

C - Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

CARTELES.

D - Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

CERRAMIENTOS.

E - Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a 1 metro 20 cm. Adecuándose a lo establecido en el apartado e) del art. 2.27.

#### **Art. 8.3.- Condiciones específicas Suelo no Urbanizable de Especial Protección por su interés forestal.**

Se refiere esta protección a las masas forestales o conjuntos de especies arbóreas dentro del suelo no urbanizable, que puede ser objeto de explotación forestal, estableciendo dicha protección en función de las siguientes condiciones:

CONSTRUCCIONES.

A - En estas zonas se prohíbe cualquier edificación e instalación que no esté relacionada con la actividad económica forestal. En todo caso debe estar adscrita a una explotación forestal de 30 o más hectáreas, considerándose esta superficie como parcela mínima forestal a los efectos previstos en 2.21.e y 2.23.

Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos o no sea posible instalarlas en el suelo urbanizable común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento forestal de los terrenos circundantes.

**CAMINOS.**

B - Se prohíbe la apertura de caminos rodados 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.

**TALAS.**

C - Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Agricultura y Cooperación, siendo un acto sujeto a Licencia tal como establece el art. 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la comunidad de Madrid.

En las Áreas deforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación, debiendo cubrir una superficie igual o mayor a la ocupada, por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por la Consejería de Agricultura y cooperación.

**Art. 8.4.- S.N.U. de protección. Infraestructuras y sistemas generales.**

**SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN COMUNICACIONES  
DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEPARACIÓN A LAS COMUNICACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS**

CLASE DE SERVICIO O LÍNEA DE COMUNICACIÓN	ENTORNO DE LAS ZONAS DE AFECCIÓN SERVIDUMBRE O SEGURIDAD QUE REQUIERE DE AUTORIZACIÓN (*) (m)	SEPARACIÓN EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EXTERIOR	
		DE LOS EDIFICIOS (m)	DE LOS CERRAMIENTOS VALLADOS, LINDES (m)
1. Carretera (Ley 51/1974 de 19.XII) - Autopistas - C. Nacional - Provinciales, municipales	100 50 30	50 25 18	8 3 3
2. Pasos de ganado - Cañadas (total:75 m) - Carriles (total:37 m) - Veredas y coladas (20m)	— — —	3 3 3	— — —
3. Líneas Férreas (Ley 23.XI.1877)	20	20,5 (talud) s/c	3
4. Cauces Fluviales (máxima avenida) (Ley de aguas y D. 2508/75)	(policía) 100 (de la ribera o álveo del cauce)	s/c	3
5. Líneas eléctricas alta tensión de 3,3 (kW/100)> 5 m (Decreto 3151/1968)	—	> 5m (según KW)	>5
6. Canales y conducciones de agua	—	5	5
7. Defensa nacional(ley 8/1975 B.O.E. 14.III.75) instalaciones militares	300 o 2.000 (próxima seguridad)	(peligro) >2.000 m	—
8. Instalaciones insalubres(depuradoras, cementerios crematorios, vertidos, industrias nocivas, etc.)	600 (>2.000)	600 (>2.000)	—
9. Embalses (Decreto 2495/66. B.O.E. 10.X)	500	S/C	—

NOTAS: Todas las obras en esta zona deben solicitar autorización previa al organismo competente por razón de la materia, antes de obtener licencia municipal (ver art. 9.28).

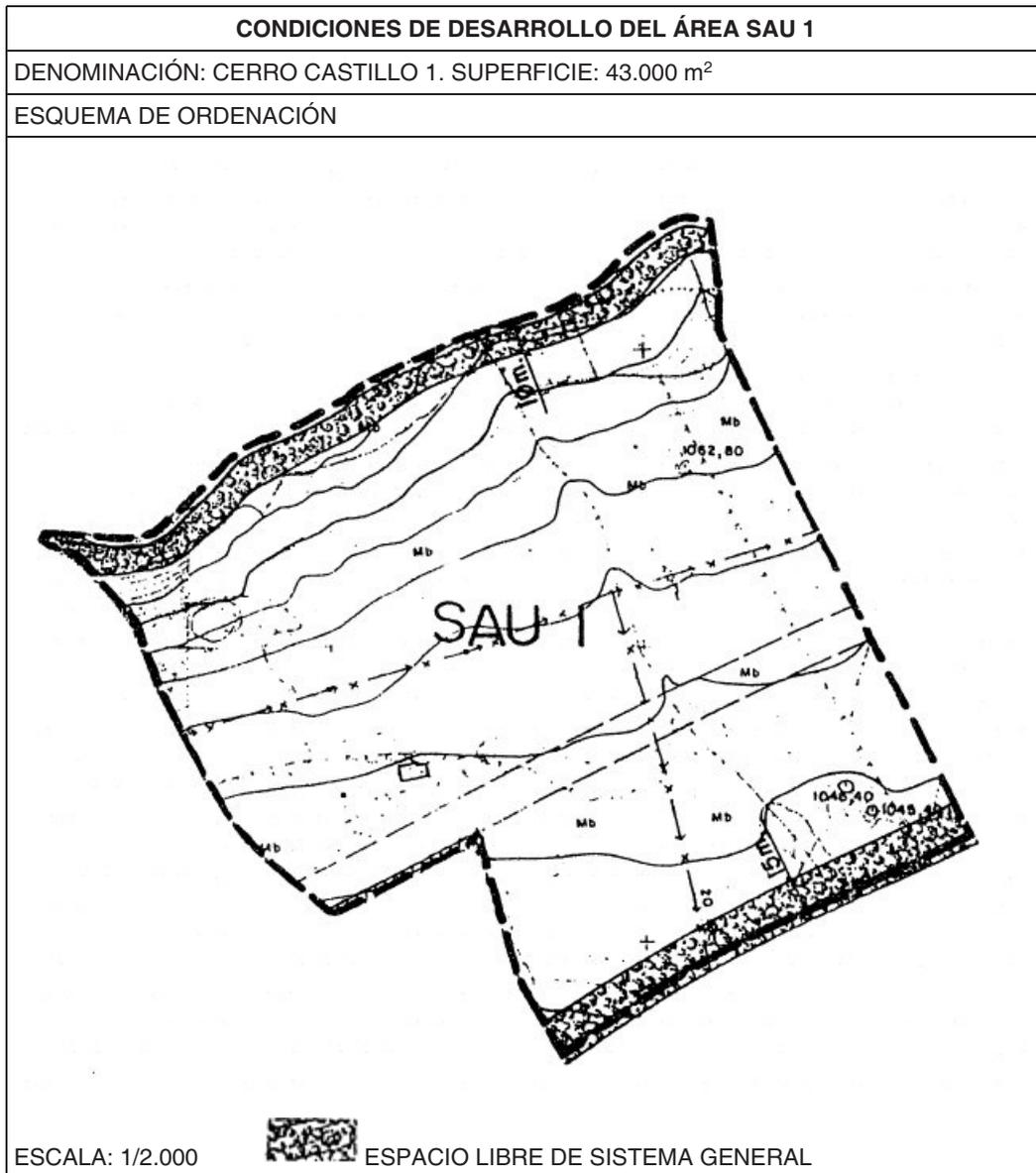
S/C: según y como diga la legislación sectorial.

**CAPÍTULO II.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO APTO PARA LA URBANIZACION**

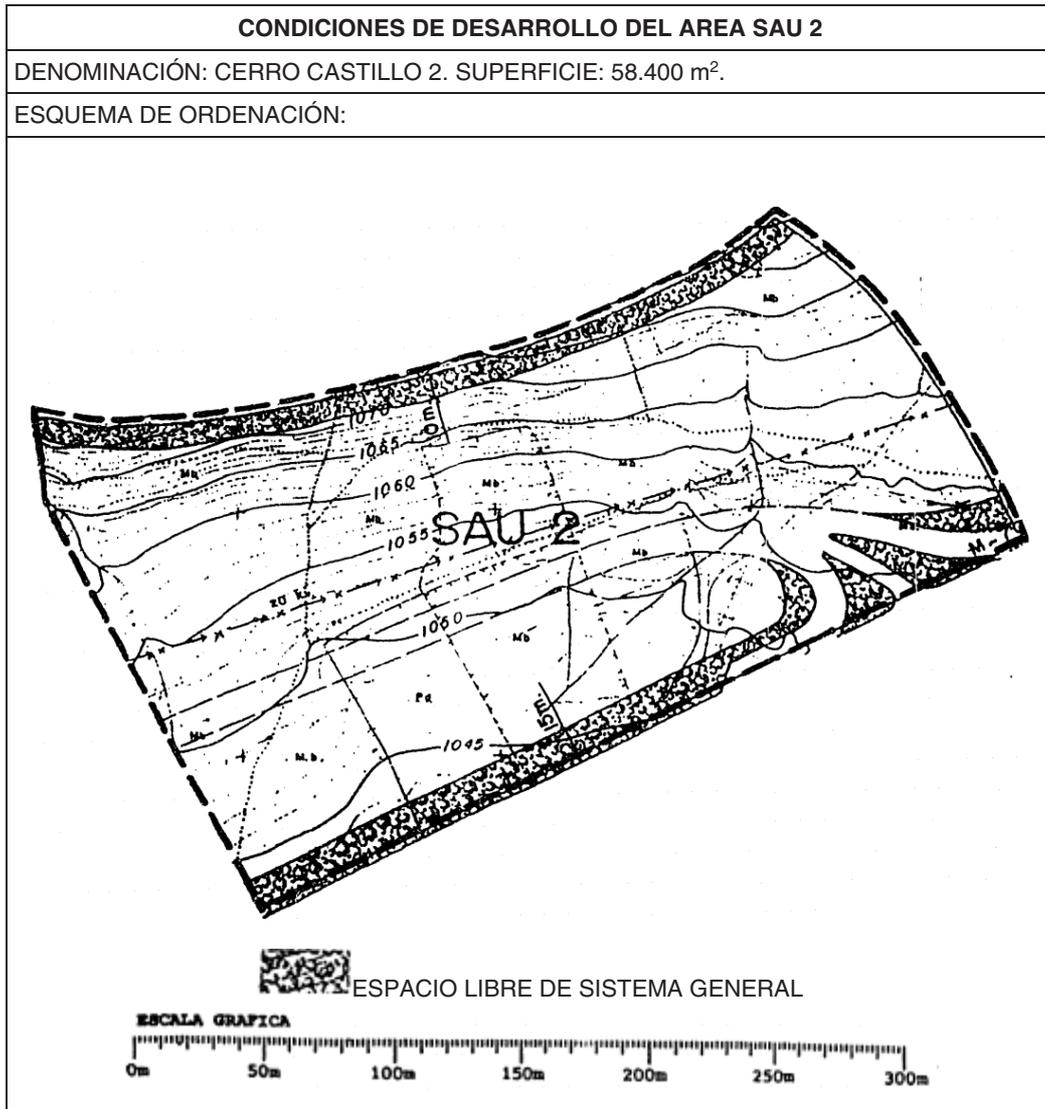
**Art. 8.5.-** Se describen a continuación las fichas de características de cada uno de los sectores del suelo urbanizable:

- SAU 1.- CERRO CASTILLO 1.
- SAU 2.- CERRO CASTILLO 2.
- SAU 3.- LA MONTANILLA.
- SAU 4.- LA ROYA.
- SAU 5.- ARROYO DEL SOTO 1.
- SAU 6.- ARROYO DEL SOTO 2.
- SAU 7.- LA DEHESILLA 1.
- SAU 8.- LA DEHESILLA 2.
- SAU 9.- LA DEHESILLA 3.
- SAU 10.- EL BERROCAL.
- SAU 11.- LADERA DEL POYALEJO.
- SAU 12.- INDUSTRIAL.
- SAU 13.- SERRANÍA DE LA PALOMA 1.

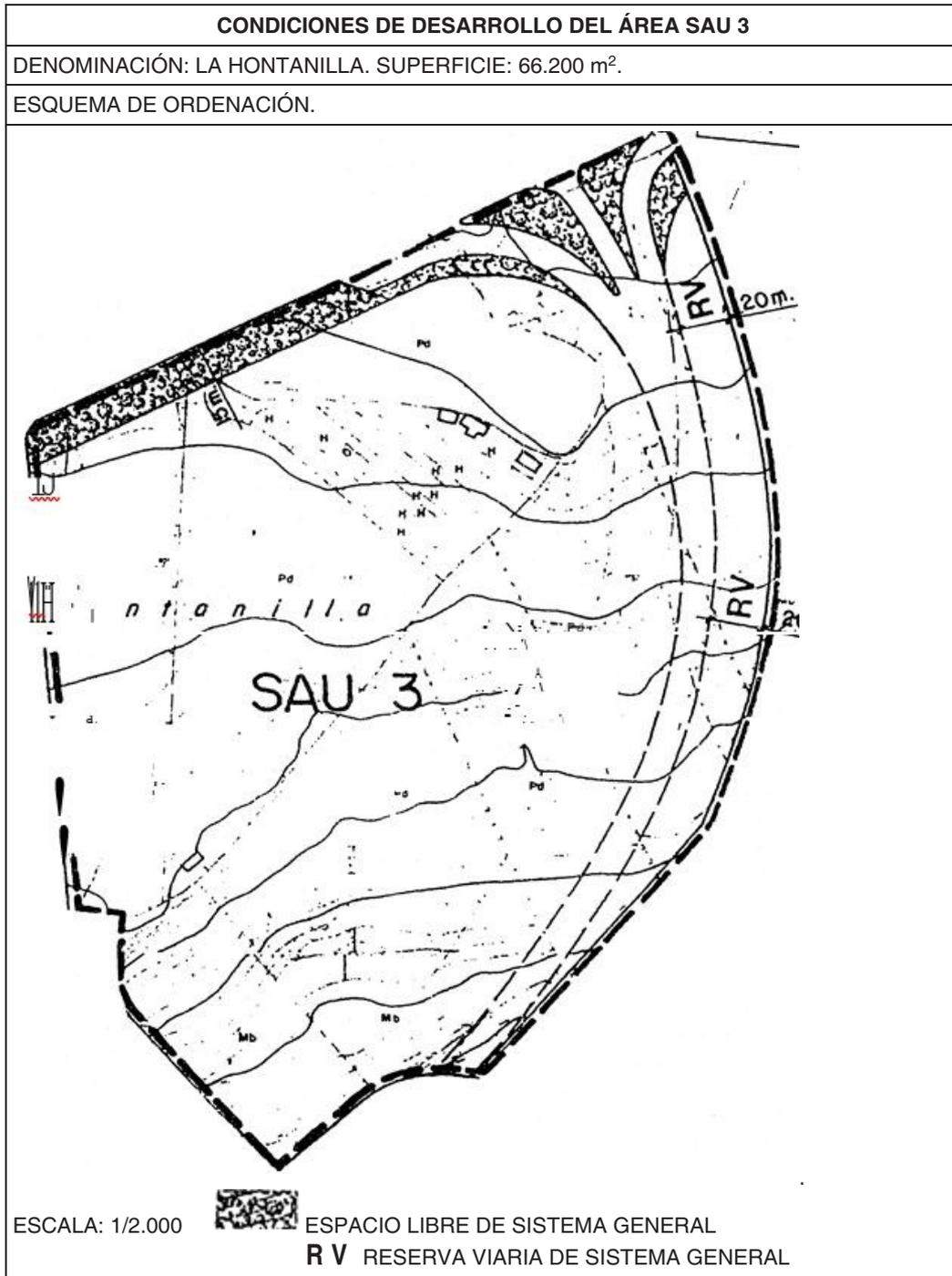
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SAU 1</b>
DENOMINACIÓN: CERRO CASTILLO 1. SUPERFICIE: 43.000 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES: Espacio libre de protección de carretera: 2.325 m <sup>2</sup> Espacio libre borde norte: 2.300 m <sup>2</sup>
RESERVA Y CESIONES
Anexo Reglamento de planeamiento
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Densidad: 13 viv/ha. Tipología: aislada, pareada, adosada Parcela máxima: 500 m <sup>2</sup> Altura máxima de la edificación: 2 plantas o 6,50 m.
GESTIÓN: Instrumento de desarrollo: Plan Parcial Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización Sistema de actuación: Compensación
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Establecer un recorrido alternativo por el borde norte del suelo urbano con el vial previsto en trazos discontinuos y en prolongación con el SAU 2 y preservar la edificación del borde norte del SAU y de la carretera M-7020</li><li>- Las superficies en general se consideran aproximadas e indicativas.</li><li>- Las superficies de cesión de Sistemas Generales, serán las resultantes del producto de la latitud fijada en los planos para la longitud y forma grafiada, en correspondencia con los límites del sector.</li><li>- El viario establecido con trazos discontinuos por el Planeamiento General, será vinculante y de obligatoria ejecución no computando como superficies de cesión de Sistemas Generales.</li></ul>



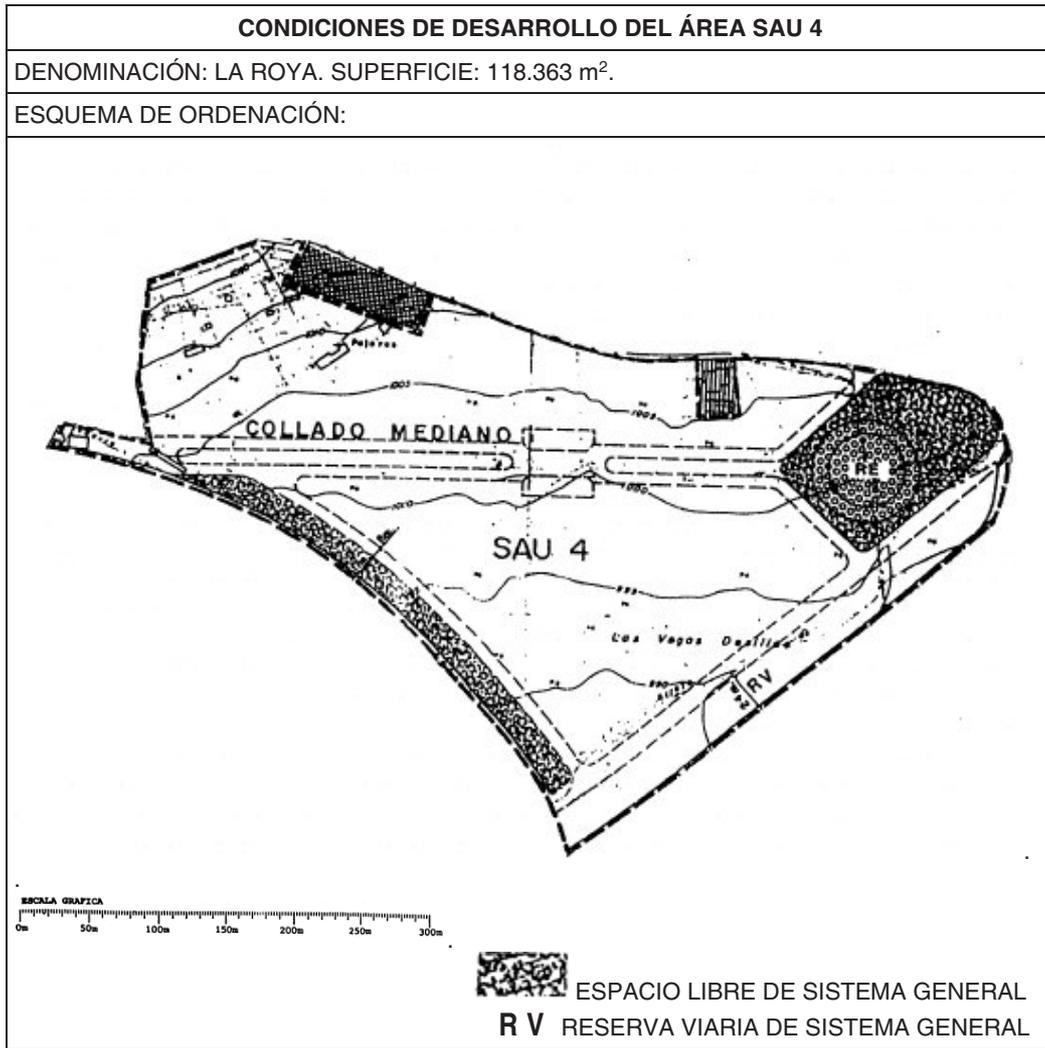
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SAU 2</b>
DENOMINACIÓN: CERRO CASTILLO 2. SUPERFICIE: 58.400 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES: Espacio libre de protección de carretera y nudo: 7.375 m <sup>2</sup> Espacio libre borde norte: 3.000 m <sup>2</sup>
RESERVAS Y CESIONES
Anexo Reglamento de Planeamiento
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Densidad: 13 viv/ha. Tipología: aislada, pareada, adosada Parcela mínima: 500 m <sup>2</sup> . Altura máxima de la edificación: 2 plantas o 6,50 m.
GESTIÓN: Instrumento de desarrollo: Plan Parcial Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización Sistema de actuación: Compesación
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Establecer un recorrido alternativo por el borde norte del suelo urbano, con el vial previsto en trazos discontinuos y en prolongación con el SAU 2, y preservar la edificación del borde norte del SAU y de la carretera M-7020.</li><li>- Las superficies en general se consideran aproximadas e indicativas.</li><li>- Las superficies de cesión de Sistemas Generales, serán las resultantes del producto de la latitud fijada en los planos para la longitud y forma grafiada, en correspondencia con los límites del sector.</li><li>- El viario establecido con trazos discontinuos por el Planeamiento General, será vinculante y de obligatoria ejecución no computando como superficie de cesión de Sistemas Generales.</li></ul>



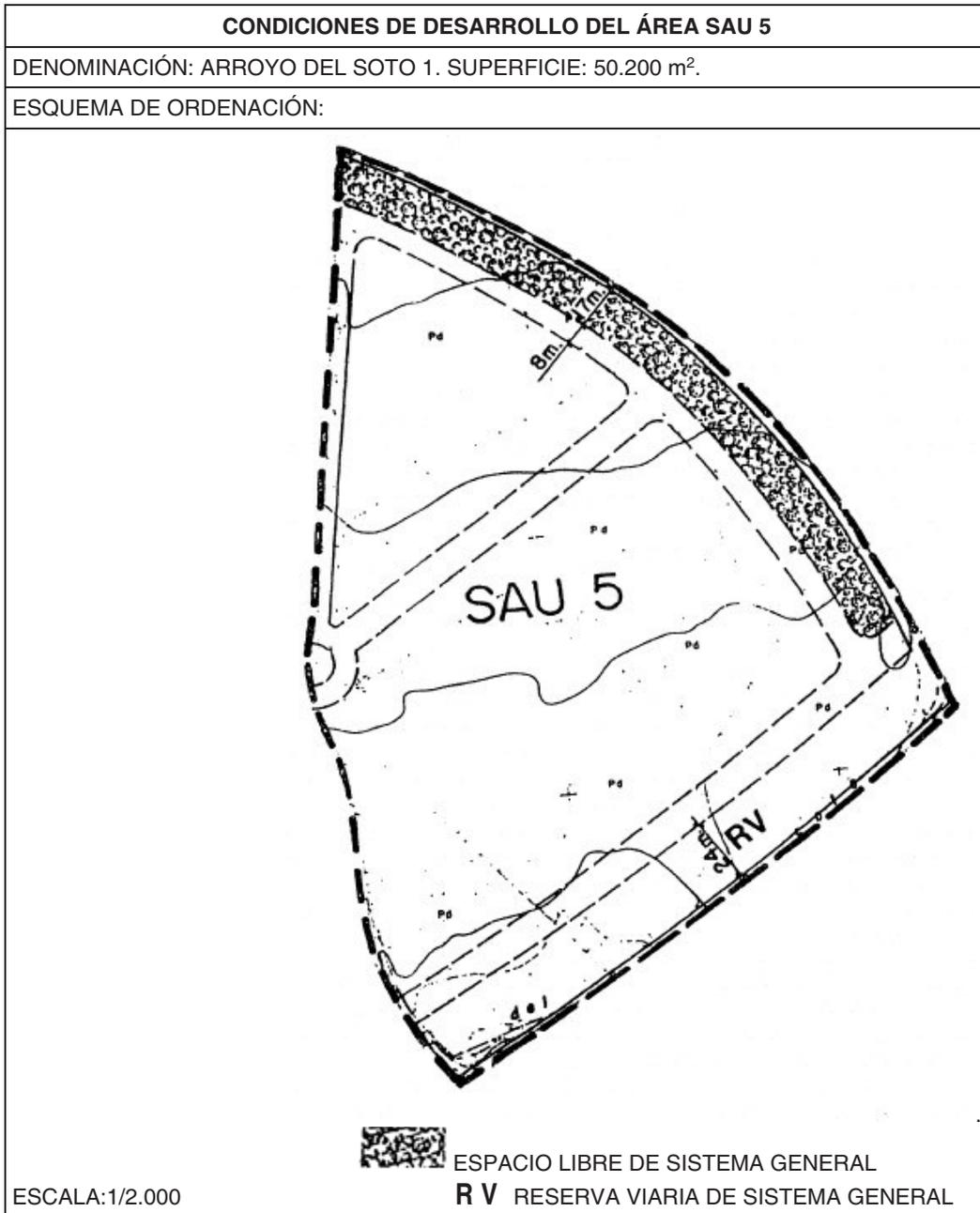
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SAU 3</b>
DENOMINACIÓN: LA HONTANILLA. SUPERFICIE: 66.200 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS GENERALES: Reserva viaria: 7.200 m <sup>2</sup> . Espacio libre de protección de carretera y nudo: 6.075 m <sup>2</sup> .
RESERVAS Y CESIONES
Anexo Reglamento de Planeamiento
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Densidad: 12 viv/ha. Tipología: aislada, pareada, adosada. Parcela mínima: 500 m <sup>2</sup> . Altura máxima de la edificación: 2 plantas o 6,50 m.
GESTIÓN: Instrumento de desarrollo: Plan parcial. Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Compesación.
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Liberar suelo en su borde Este con latitud de 20,00 m para reserva viaria.</li><li>- Las superficies en general se consideran aproximadas e indicativas.</li><li>- Las superficies de cesión de Sistemas Generales, serán las resultantes del producto de la latitud fijada en los planos para la longitud y forma grafiada, en correspondencia con los límites del sector.</li><li>- El viario establecido con trazos discontinuos por el Planeamiento General, serán vinculante y de obligatoria ejecución no computando como superficie de cesión de Sistemas Generales.</li></ul>



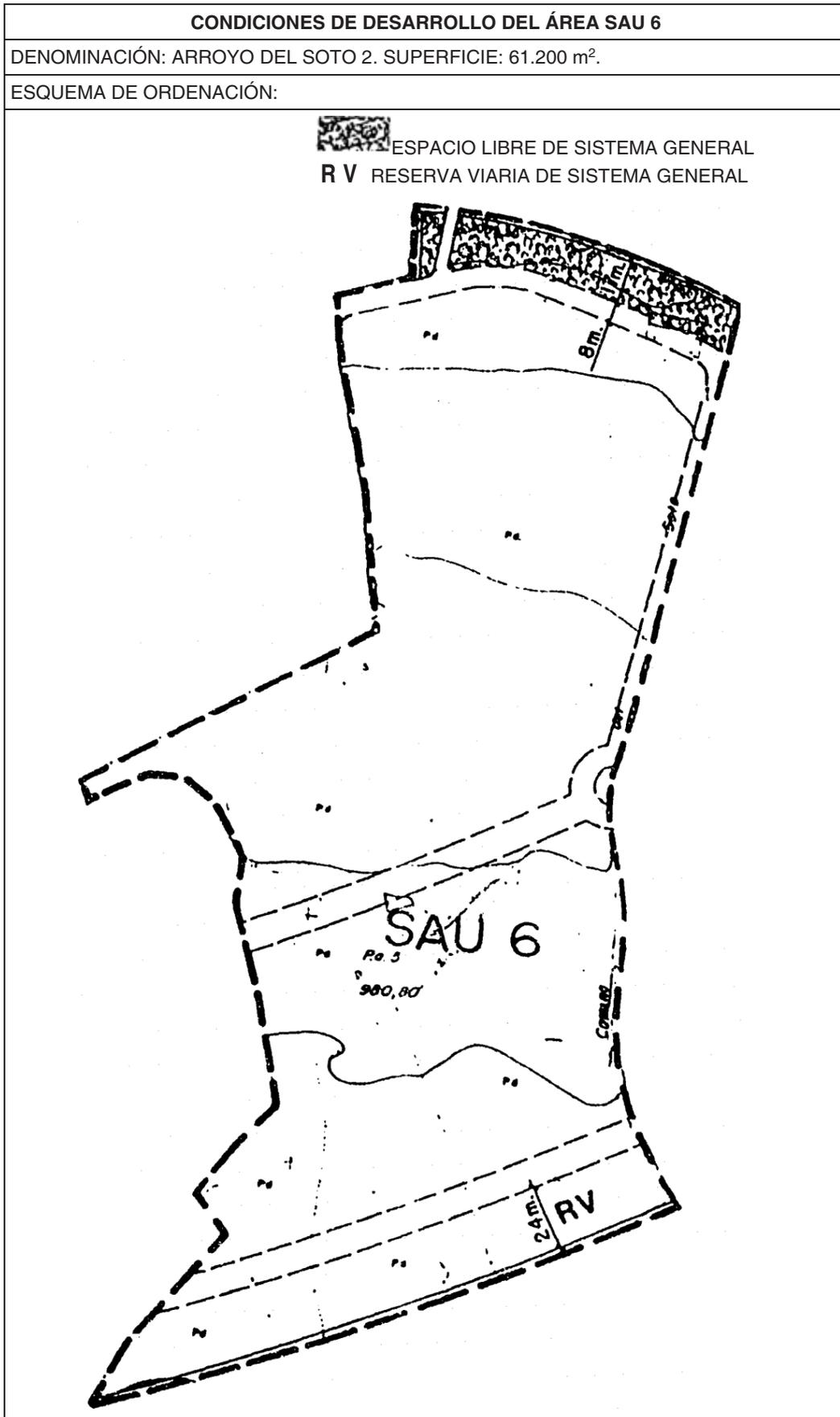
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SAU 4</b>
DENOMINACIÓN: LA ROYA. SUPERFICIE: 118.363 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS GENERALES: Reserva viaria: 9.120 m <sup>2</sup> . Bulevar: 11.300 m <sup>2</sup> . Equipamiento y espacios libres: 16.820 m <sup>2</sup> .
RESERVAS Y CESIONES
Anexo Reglamento de Planeamiento.
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Densidad: 17 viv/ha. Tipología: aislada, pareada, adosada. Parcela mínima: 500 m <sup>2</sup> . Altura máxima de la edificación: 2 plantas o 6,50 m.
GESTIÓN: Instrumento de desarrollo: Plan Parcial. Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Compesación.
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Liberar suelo en su borde Sur con latitud de 24,00 m para reserva viaria.</li><li>- Las superficies en general se consideran aproximadas e indicativas.</li><li>- Las superficies de cesión de Sistemas Generales, serán las resultantes del producto de la latitud fijada en los planos para la longitud y forma grafiada, en correspondencia con los límites del sector.</li><li>- Los viarios establecidos con trazos discontinuos por el Planeamiento General, será vinculante y de obligada ejecución no computando como superficie de cesión de Sistemas Generales.</li><li>- La edificación situada en la zona de afección del ferrocarril se situará a una distancia no inferior a 25,00 m de la línea de vallado de protección.</li></ul>



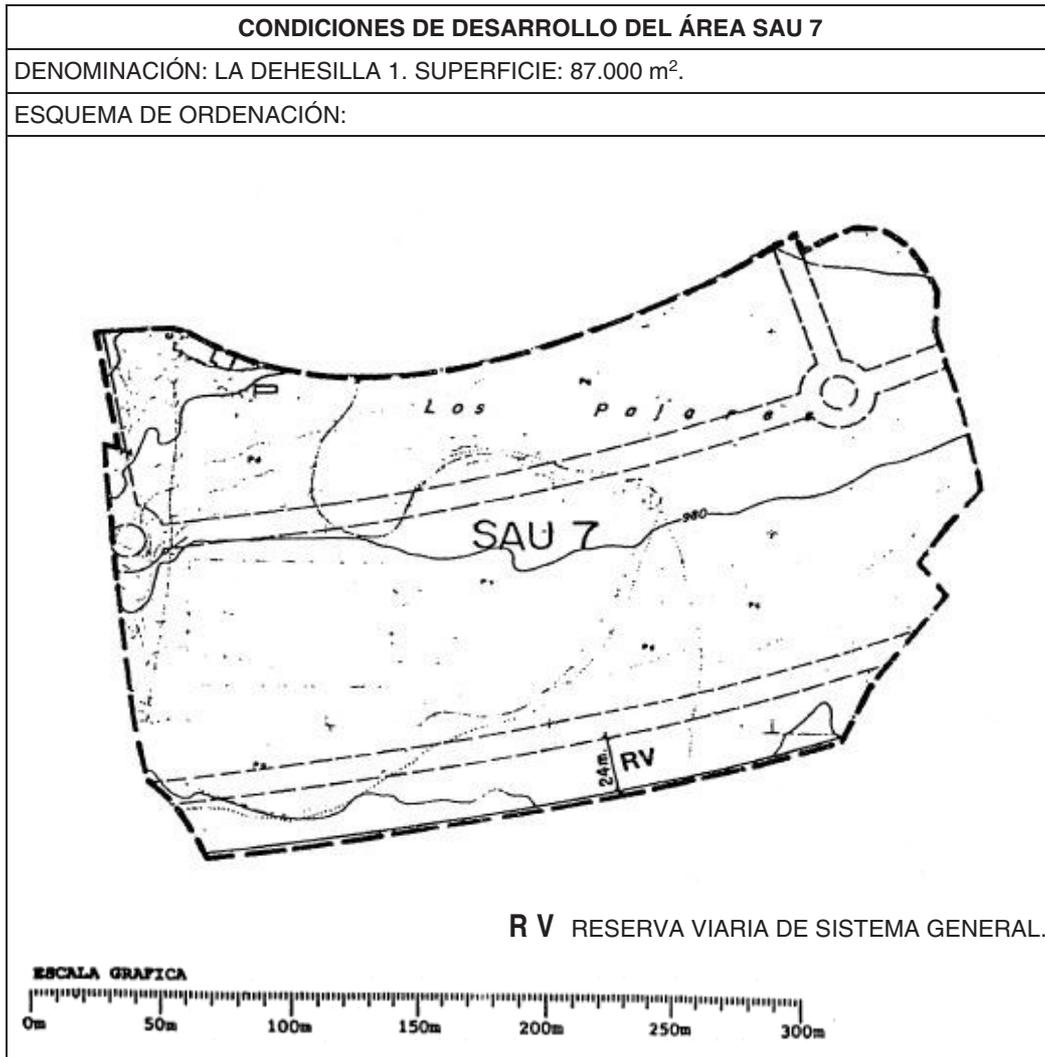
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SAU 5</b>
DENOMINACIÓN: ARROYO DEL SOTO 1. SUPERFICIE: 50.200 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS GENERALES: Reserva viaria: 5.760 m <sup>2</sup> . Espacios libres: 5.100 m <sup>2</sup> .
RESERVAS Y CESIONES
Anexo Reglamento de Planeamiento.
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Densidad: 13 viv/ha. Tipología: Aislada, pareada, adosada. Parcela mínima 500 m <sup>2</sup> . Altura máxima de la edificación: 2 plantas o 6,50 m.
GESTIÓN: Instrumento de desarrollo: Plan Parcial. Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Compensación.
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Liberar suelo en su borde Sur con latitud de 24,00 m para reserva viaria.</li><li>- Las superficies en general se consideran aproximadas e indicativas.</li><li>- Las superficies de cesión de Sistemas Generales, serán las resultantes del producto de la latitud fijada en los planos para la longitud y forma grafiada, en correspondencia con los límites del sector.</li><li>- Los viarios establecidos con trazos discontinuos por el Planeamiento General, serán vinculantes y de obligada ejecución no computando como superficie de cesión de Sistemas Generales.</li><li>- La edificación situada en la zona de afección del ferrocarril se situará a una distancia no inferior a 25,00 m de la línea de vallado de protección.</li></ul>



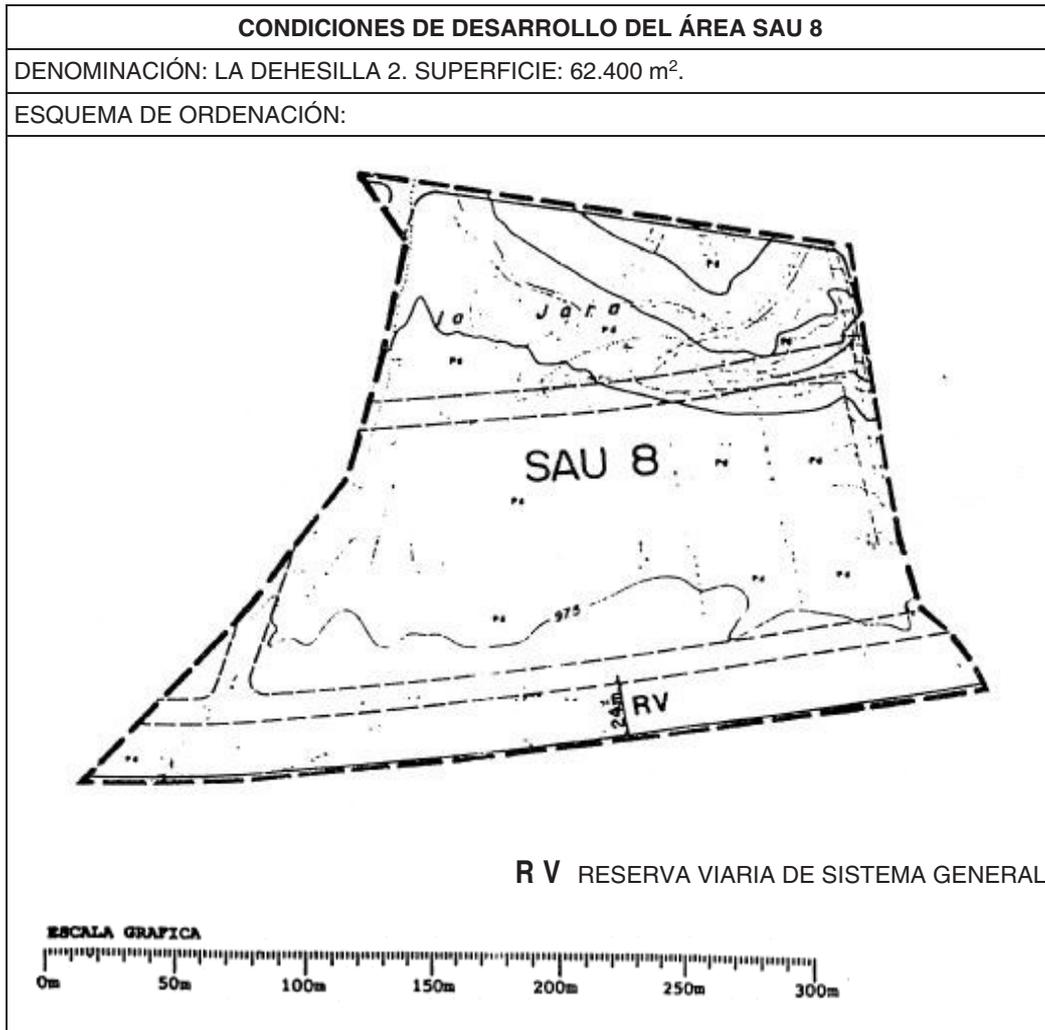
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SAU 6</b>
DENOMINACIÓN: ARROYO DEL SOTO 2. SUPERFICIE: 61.200 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS GENERALES: Reserva viaria: 5.280 m <sup>2</sup> . Espacios libres: 2.006 m <sup>2</sup> .
RESERVAS Y CESIONES
Anexo Reglamento de Planeamiento.
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Densidad: 12 viv/ha. Tipología: Aislada, pareada, adosada. Parcela mínima 500 m <sup>2</sup> . Altura máxima de la edificación: 2 plantas o 6,50 m.
GESTIÓN: Instrumento de desarrollo: Plan Parcial. Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Compensación.
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Liberar suelo en su borde Sur con latitud de 24,00 m para reserva viaria.</li><li>- Las superficies en general se consideran aproximadas e indicativas.</li><li>- Las superficies de cesión de Sistemas Generales, serán las resultantes del producto de la latitud fijada en los planos para la longitud y forma grafiada, en correspondencia con los límites del sector.</li><li>- Los viarios establecidos con trazos discontinuos por el Planeamiento General, serán vinculantes y de obligada ejecución no computando como superficie de cesión de Sistemas Generales.</li><li>- La edificación situada en la zona de afección del ferrocarril se situará a una distancia no inferior a 25,00 m de la línea de vallado de protección.</li></ul>



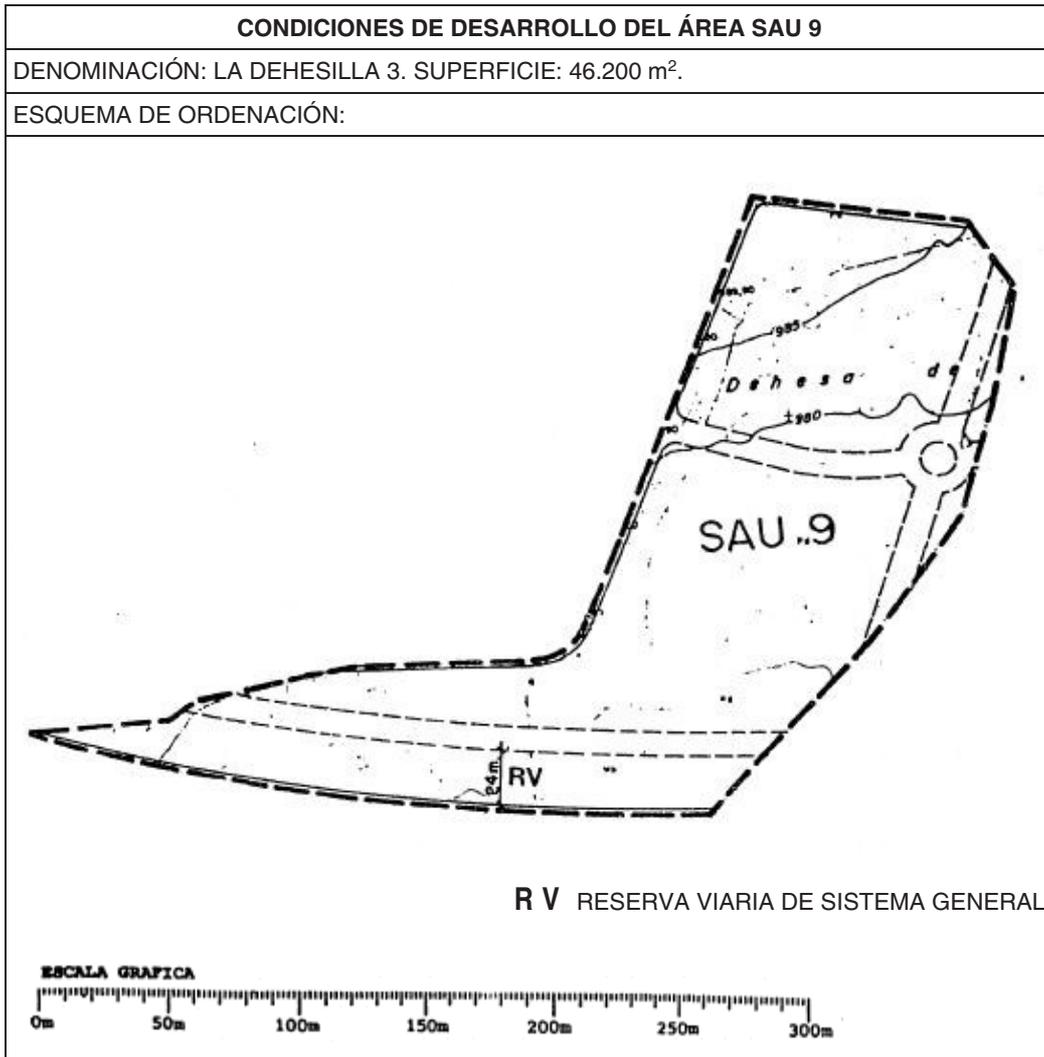
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SAU 7</b>
DENOMINACIÓN: LA DEHESILLA 1. SUPERFICIE: 87.000 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS GENERALES: Reserva viaria: 7.440 m <sup>2</sup> .
RESERVAS Y CESIONES Anexo Reglamento de Planeamiento.
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Densidad: 12 viv/ha. Tipología: Aislada, pareada, adosada. Parcela mínima 500 m <sup>2</sup> . Altura máxima de la edificación: 2 plantas o 6,50 m.
GESTIÓN: Instrumento de desarrollo: Plan Parcial. Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Compensación.
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Liberar suelo en su borde Sur con latitud de 24,00 m para reserva viaria.</li><li>- Las superficies en general se consideran aproximadas e indicativas.</li><li>- Las superficies de cesión de Sistemas Generales, serán las resultantes del producto de la latitud fijada en los planos para la longitud y forma grafiada, en correspondencia con los límites del sector.</li><li>- Los viarios establecidos con trazos discontinuos por el Planeamiento General, serán vinculantes y de obligada ejecución no computando como superficie de cesión de Sistemas Generales.</li></ul>



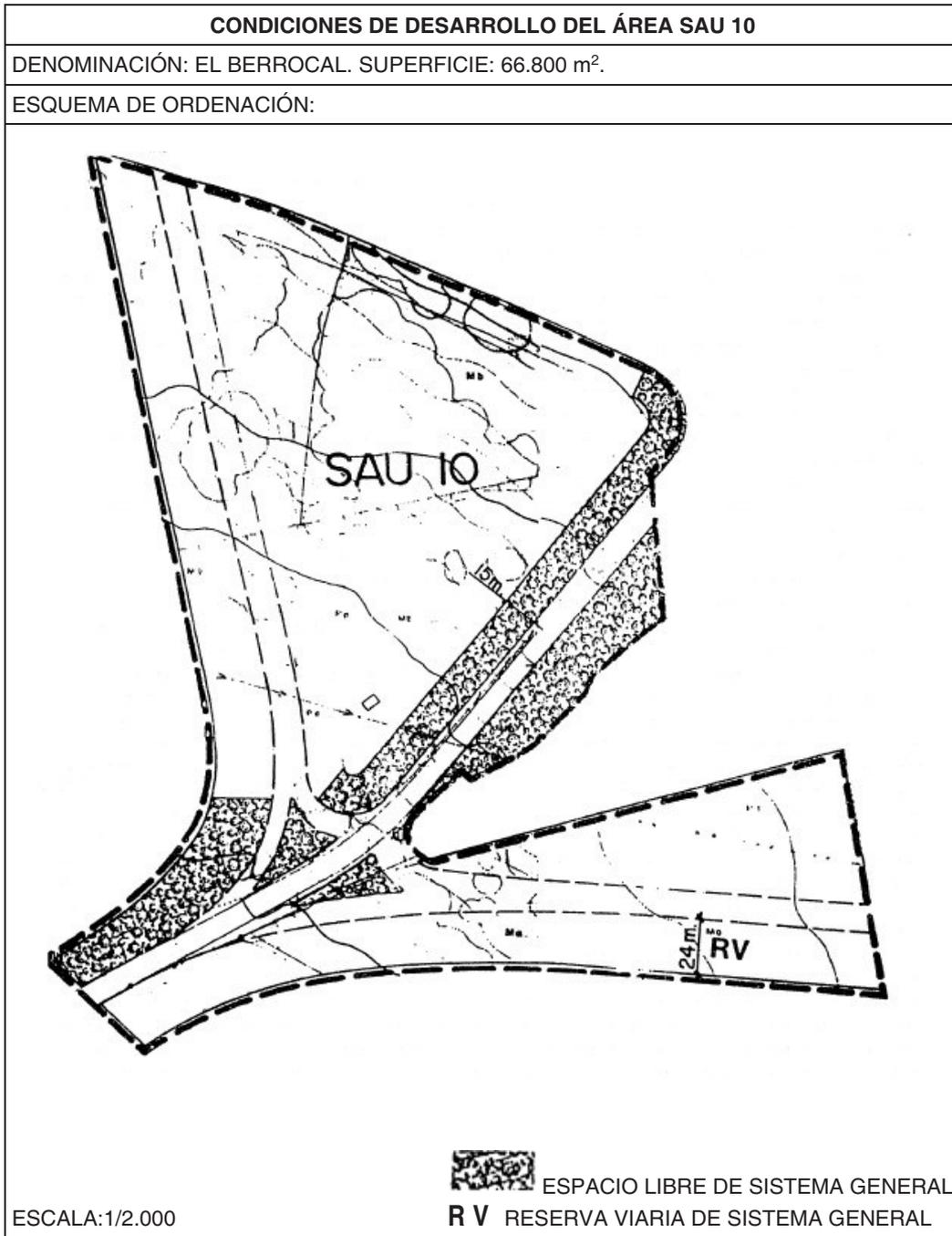
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SAU 8</b>
DENOMINACIÓN: LA DEHESILLA 2. SUPERFICIE: 62.400 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS GENERALES: Reserva viaria: 9.120 m <sup>2</sup> .
RESERVAS Y CESIONES
Anexo Reglamento de Planeamiento.
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Densidad: 12 viv/ha. Tipología: Aislada, pareada, adosada. Parcela mínima 500 m <sup>2</sup> . Altura máxima de la edificación: 2 plantas o 6,50 m.
GESTIÓN: Instrumento de desarrollo: Plan Parcial. Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Compensación.
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Liberar suelo en su borde Sur con latitud de 24,00 m para reserva viaria.</li><li>- Las superficies en general se consideran aproximadas e indicativas.</li><li>- Las superficies de cesión de Sistemas Generales, serán las resultantes del producto de la latitud fijada en los planos para la longitud y forma grafiada, en correspondencia con los límites del sector.</li><li>- Los viarios establecidos con trazos discontinuos por el Planeamiento General, serán vinculantes y de obligada ejecución no computando como superficie de cesión de Sistemas Generales.</li></ul>



<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SAU 9</b>
DENOMINACIÓN: LA DEHESILLA 3. SUPERFICIE: 46.200 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS GENERALES: Reserva viaria: 6.240 m <sup>2</sup> .
RESERVAS Y CESIONES
Anexo Reglamento de Planeamiento.
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Densidad: 12 viv/ha. Tipología: Aislada, pareada, adosada. Parcela mínima 500 m <sup>2</sup> . Altura máxima de la edificación: 2 plantas o 6,50 m.
GESTIÓN
Instrumento de desarrollo: Plan Parcial. Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Compensación.
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Liberar suelo en su borde Sur con latitud de 24,00 m para reserva viaria.</li><li>- Las superficies en general se consideran aproximadas e indicativas.</li><li>- Las superficies de cesión de Sistemas Generales, serán las resultantes del producto de la latitud fijada en los planos para la longitud y forma grafiada, en correspondencia con los límites del sector.</li><li>- Los viarios establecidos con trazos discontinuos por el Planeamiento General, serán vinculantes y de obligada ejecución no computando como superficie de cesión de Sistemas Generales.</li></ul>



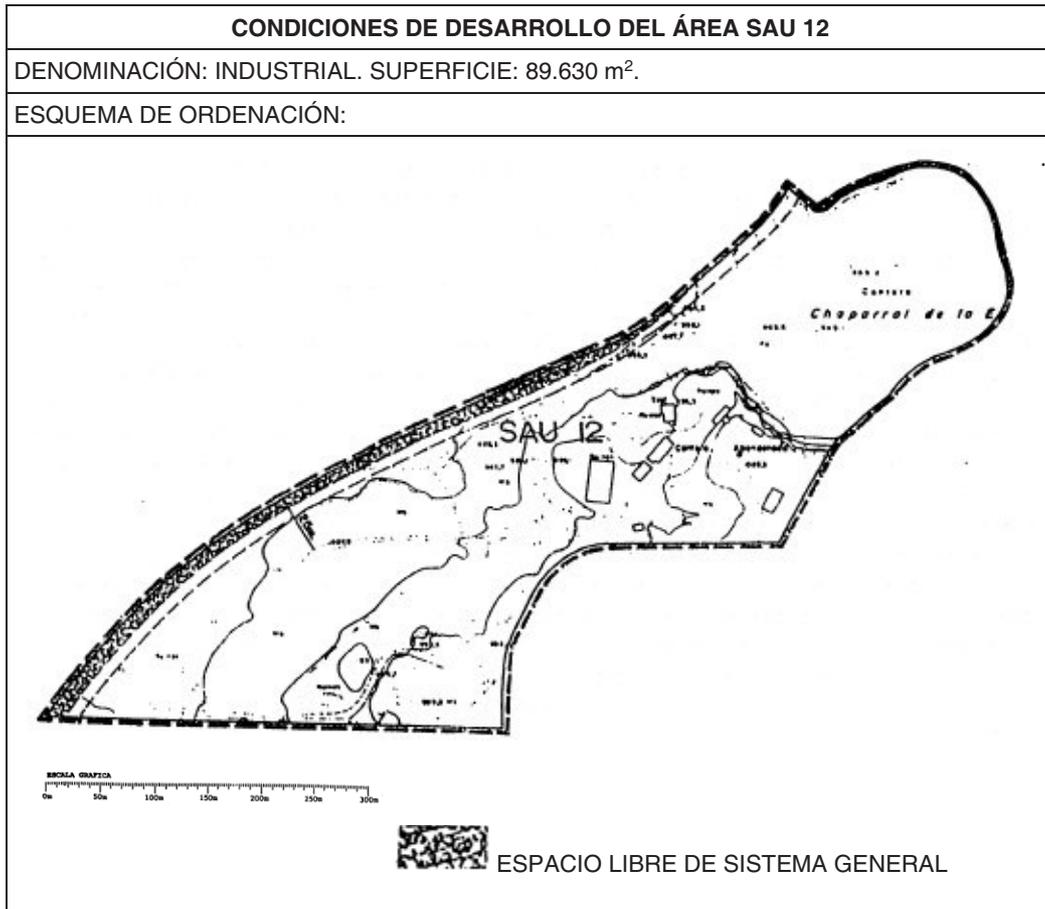
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SAU 10</b>
DENOMINACIÓN: EL BERROCAL. SUPERFICIE: 66.800 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS GENERALES: Reserva viaria: 7.680 m <sup>2</sup> . Espacio libre de protección de carretera y nudo: 9.300 m <sup>2</sup>
RESERVAS Y CESIONES
Anexo Reglamento de Planeamiento.
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Densidad: 11 viv/ha. Tipología: Aislada, pareada, adosada. Parcela mínima 500 m <sup>2</sup> . Altura máxima de la edificación: 2 plantas o 6,50 m.
GESTIÓN: Instrumento de desarrollo: Plan Parcial. Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Compensación.
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Liberar suelo en su borde Sur con latitud de 24,00 m para reserva viaria.</li><li>- Las superficies en general se consideran aproximadas e indicativas.</li><li>- Las superficies de cesión de Sistemas Generales, serán las resultantes del producto de la latitud fijada en los planos para la longitud y forma grafiada, en correspondencia con los límites del sector.</li><li>- Los viarios establecidos con trazos discontinuos por el Planeamiento General, serán vinculantes y de obligada ejecución no computando como superficie de cesión de Sistemas Generales.</li></ul>



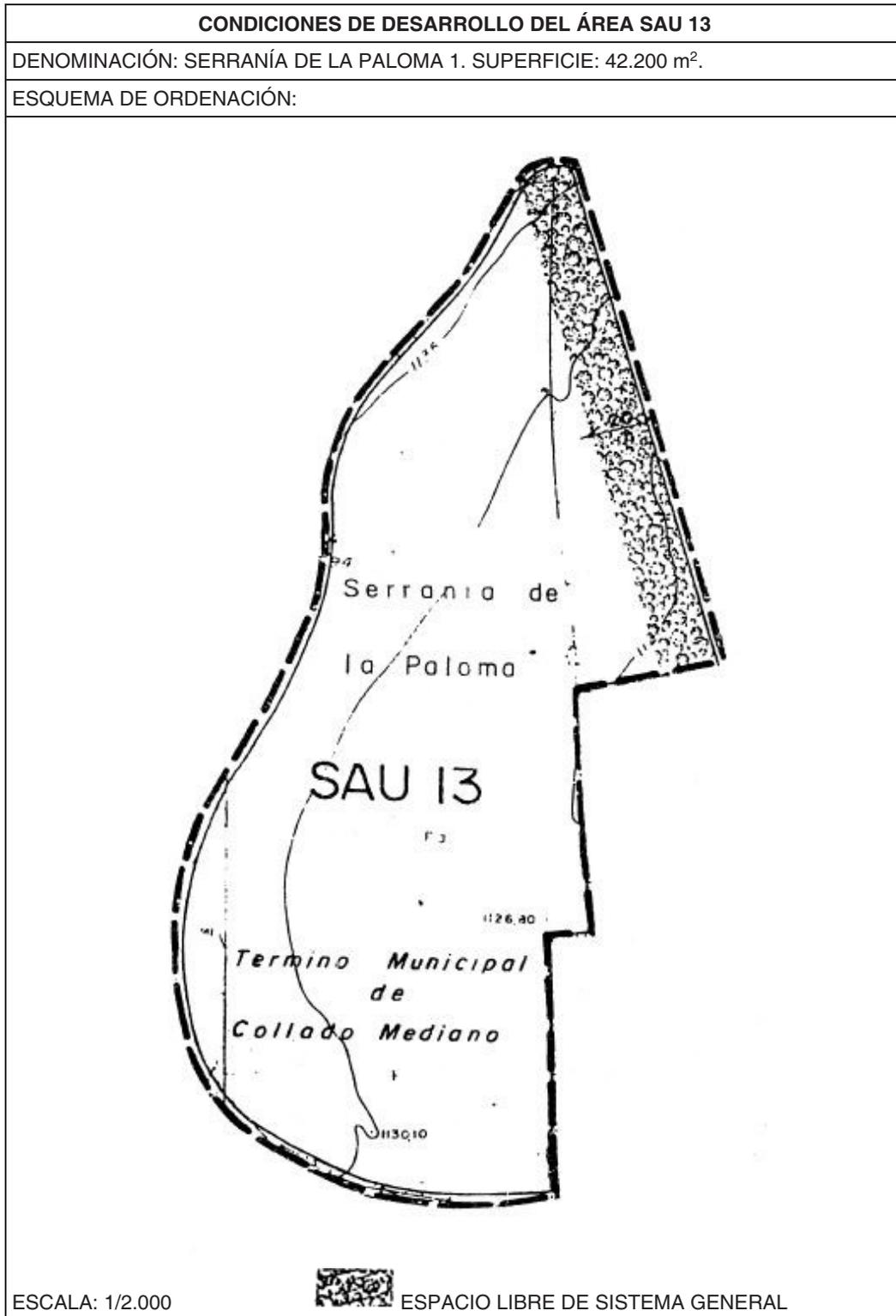
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SAU 11</b>
DENOMINACIÓN: LADERA DE POYALEJO. SUPERFICIE: 117.840 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS GENERALES: Reserva viaria: 56.700 m <sup>2</sup> .
RESERVAS Y CESIONES
Anexo Reglamento de Planeamiento.
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Densidad: 7 viv/ha. Tipología: Aislada, adosada, pareada. Parcela mínima 500 m <sup>2</sup> . Altura máxima de la edificación: 2 plantas o 6,50 m.
GESTIÓN: Instrumento de desarrollo: Plan Parcial. Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Compensación.
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El objetivo es establecer un recorrido alternativo por el borde Norte con el viario en trazos discontinuos en prolongación del suelo y preservarlo de la edificación en el borde Norte del SAU.</li><li>- Las superficies en general se consideran aproximadas e indicativas.</li><li>- Las superficies de cesión de Sistemas Generales, serán las resultantes del producto de la latitud fijada en los planos para su longitud y forma grafiada, en correspondencia con los límites del sector.</li><li>- Los viarios establecidos con trazos discontinuos por el Planeamiento General, serán vinculantes y de obligada ejecución no computando como superficie de cesión de Sistemas Generales.</li></ul>



<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SAU 12</b>
DENOMINACIÓN: INDUSTRIAL. SUPERFICIE: 89.630 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS GENERALES
RESERVAS Y CESIONES
Anexo Reglamento de Planeamiento.
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Edificabilidad máxima sobre sector: 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Tipología: Aislada. Parcela mínima 1.000 m <sup>2</sup> .
GESTIÓN: Instrumento de desarrollo: Plan Parcial. Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Compensación.
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: – La edificación situada en la zona de afección del ferrocarril se situará a una distancia no superior a 25,00m. de la vía del ferrocarril.



<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA SAU 13</b>
DENOMINACIÓN: SERRANÍA DE LA PALOMA 1. SUPERFICIE: 42.200 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS GENERALES: Reserva viaria: 3.900 m <sup>2</sup> .
RESERVAS Y CESIONES
Anexo Reglamento de Planeamiento.
APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Densidad: 12 viv/ha. Tipología: Aislada, pareada, adosada. Parcela mínima 500 m <sup>2</sup> . Altura máxima de la edificación: 2 plantas o 6,50 m.
GESTIÓN: Instrumento de desarrollo: Plan Parcial. Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Compensación.
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Liberar suelo como espacio libre en el borde Noroeste.</li><li>- Las superficies en general se consideran aproximadas e indicativas.</li><li>- Las superficies de cesión de Sistemas Generales, serán las resultantes del producto de la latitud fijada en los planos por su longitud y forma grafiada, en correspondencia con los límites del sector.</li><li>- Los espacios libres de Sistemas Interiores del Plan Parcial se localizarán obligatoriamente junto a los de Sistemas Generales en su borde Norte.</li></ul>



**CAPÍTULO 3.- NORMAS PARTICULARES EN EL SUELO URBANIZABLE****Normas particulares en la Urbanización Reajo del Roble**

En la urbanización el Reajo del Roble, con el fin de no dejar fuera de ordenación las edificaciones existentes, debido a que las ordenes generales con similar zonificación, propuestas por las Normas Subsidiarias no coinciden con las que se establecieron en el antiguo Plan Parcial, se establecen las siguientes ordenanzas según su clasificación del suelo:

Residencial Unifamiliar Aislada:

- Superficie mínima de la parcela edificable: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos:
  - De la alineación mínimo: 5,00 m.
  - De los linderos mínimo: 4,50 m.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima sobre parcela: 15%.
- Altura máxima de la edificación: 6,50 m. o baja + una.
- Uso principal: Vivienda unifamiliar aislada. Se podrá disponer de un garaje principal para uso de los ocupantes de la parcela.
- Usos prohibidos: Los no citados.

Residencial Unifamiliar Pareada o Adosada:

- Superficie mínima de la parcela edificable: 250 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: 6,00 m.
- Retranqueos:
  - De la alineación mínimo: 6,00 m.
  - De los linderos laterales: 3,00 m.
  - Del lindero posterior: 6,00 m.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima sobre parcela: 40%.
- Altura máxima de la edificación: 6,50 m. o baja + una.
- Uso principal exclusivo: Vivienda unifamiliar aislada. Se podrá situar dos cuerpos de edificación en contacto con la alineación exterior en una longitud no superior a 3,00 m. para uso de garaje con una altura de la construcción de una planta y 3,20 m. máximo de coronación, previo acuerdo notarial entre colindantes. .
- Usos prohibidos: Los no citados.

En viviendas adosadas no se permitirán agrupaciones superiores a 6 viviendas y 36,00 m. de longitud de fachadas.

Deportivo: se considera consumida toda la edificabilidad del suelo calificado como deportivo público con las edificaciones existentes.

- Equipamiento.  
El suelo calificado como equipamiento privado tendrá una edificabilidad máxima de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos mínimos a cualquier lindero: 5,00 m.
- Altura máxima de la edificación: 1 planta o 4,50 m.
- Uso principal: Comercial.
- Usos compatibles: Hotelero y educativo.
- Usos prohibidos: Los no citados.

Espacios libres y zonas verdes.

Su ordenanza de aplicación será la general que se establece para los suelos así calificados en el resto de término municipal.

Para cualquier indefinición de las ordenanzas anteriores, parámetros no regulados, normas de interpretación, etc... se tendrán en cuenta todas las determinaciones que establecen las presentes Normas Subsidiarias y en concreto la ordenanza general específica para cualquiera de los suelos edificados.

**Normas particulares en la urbanización "Los Colladillos" (antiguo polígono 30).**

Las ordenanzas de aplicación en esta zona serán establecidas por el Plan Parcial del Polígono 30, aprobado por la Comisión Delegada del Área Metropolitana de Madrid en sesión de fecha 8 de abril de 1981 y publicado en el BOE de 30 de abril del mismo año.

Estas ordenanzas serán de aplicación en el ámbito que se definió en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento como SAU II aprobados por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de mayo de 1987 y publicado en el BORM de 1 de junio del mismo año, y que a su vez es coincidente con la delimitación que ahora se establece.

<b>Art. 8.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>	
<b>ZONA 0. CASCO ANTIGUO.</b>	
Condiciones de ordenación:	
<b>DE PARCELACIÓN</b>	PARCELA EDIFICABLE: Superficie mínima: la existencia a la aprobación inicial de las presentes Normas, si es menor de 125 m <sup>2</sup> . Superficie mínima para nuevas parcelaciones: 125m <sup>2</sup> .
	PARCELA INDIVISIBLE: Menor de 250 m <sup>2</sup> .
<b>DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.</b>	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Manzana creada, colectiva o unifamiliar (Art. 5.3).
	RETRANQUEOS: Alineación oficial.
	FONDOS EDIFICABLE sobre parcela: 12 m.
	ESIFICABILIDAD MÁXIMA: La definición por la longitud de fachada, el fondo edificable y el n.º de plantas.
<b>DE USO</b>	ALTURA / Número de plantas máximas: baja + dos. Observ. Las edificaciones existentes cuya tipología y retranqueos no sean los definidos en las NNSS, no quedarán fuera de ordenación, siempre que cumplan. el resto de las condiciones impuestas en estas ordenanzas. Se tendrá en cuenta las condiciones de patio.
	USOS PRINCIPALES: Viviendas categorías 1.º y 2.º.
	USOS COMPATIBLES: Hotelero, Industrial (Cat. 1ª), Almacén, Comercial, Garaje-aparcamiento, oficina y admón., pública, Reunión y Espectáculos, educativos, Sanitario, Deportivo, Espacios libres y zonas verdes.
<b>ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	USOS PROHIBIDOS: los no citados.
	Cubierta: Será inclinada, con teja cerámica o pizarra. Se prohíbe el fibrocemento y las cubiertas metálicas. Se prohíbe la cubierta plana.
	Fachadas: Los huecos tendrán disposición alargada verticalmente, siendo el porcentaje de huecos sobre macizo no mayor al 50%.
	Se prohíbe el ladrillo cara vista, y las fachadas serán de piedra, enfoscados pétreos, revocos o tirolesa.
	Carpintería: Prohibido el aluminio en si color natural.
Vallado: De piedra.	
Cerrajería: De hierro o aluminio color.	

<b>Art. 8.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>
<b>ZONA 1. COLECTIVA.</b>

Condiciones de ordenación:

<b>DE PARCELACIÓN</b>	PARCELA EDIFICABLE: Superficie mínima: la existente.
	PARCELA INDIVISIBLE:
<b>DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.</b>	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Bloques abiertos (Art. 5.3).
	RETRANQUEOS: Los existentes.
	OCUPACIÓN MÁXIMA sobre parcela %: La existente
	ESIFICABILIDAD MÁXIMA sobre parcela m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> : La existente.
	ALTURA / Número de plantas máximas: III. La existente.
<b>DE USO</b>	USOS PRINCIPALES: Viviendas cat. 2.º.
	USOS COMPATIBLES: Hotelero, Industrial (Cat. 1.ª), Almacén, Comercial, Garaje Aparcamiento, oficina y admón., pública, Reunión y Espectáculos, educativo, Sanitario, Deportivo, Espacios libres y zonas verdes.
	USOS PROHIBIDOS: los no citados.
<b>ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	Vallado: De piedra. Cubierta: Se prohíbe el fibrocemento y metálicos. Fachadas: Se prohíbe el aluminio en su color natural.

<b>Art. 8.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>
<b>ZONA 2. Residencial Unifamiliar.</b>

Condiciones de ordenación:

<b>DE PARCELACIÓN</b>	PARCELA EDIFICABLE: Superficie mínima: 250 m <sup>2</sup> . Frente: mínimo: 6 m1. Se permitirá la edificación en parcelas inferiores a la mínima siempre que estuvieran escrituradas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas.
	PARCELA INDIVISIBLE: Menor de 500 m <sup>2</sup> .
<b>DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN</b>	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Aisladas, pareadas, adosada o agrupaciones de Conjunto (Art. 5.3).
	RETRANQUEOS: de la Alineación: 3 m. de los Linderos: 3 m a 1 lindero en pareadas y adosadas. y 3 m a todos los linderos para aisladas.
	OCUPACIÓN MÁXIMA sobre parcela %: 40
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre parcela m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> : 0,60.
	ALTURA / Número de plantas máximas: 6,50 m/Baja + una.
<b>DE USO</b>	USOS PRINCIPALES: Viviendas cat. 1 <sup>a</sup> .
	USOS COMPATIBLES: Hotelero, Comercial, Garaje-aparcamiento, oficina y admón., pública, Reunión y Espectáculos, educativos, Sanitario, Deportivo, Espacios libres y zonas verdes.
	USOS PROHIBIDOS: los no citados.
<b>ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	Vallado: De piedra. Altura mínima 1,00 m. Cubierta: Se prohíbe el fibrocemento y metálicas. Fachadas: Se prohíbe el aluminio en su color natural. En la urbanización Reajo del Roble, se tendrá en cuenta la ordenanza específica que determinen las Normas Subsidiarias para esta Urbanización.

<b>Art. 8.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>
<b>ZONA 3. Residencial Unifamiliar.</b>

Condiciones de ordenación:

<b>DE PARCELACIÓN</b>	<p><b>PARCELA EDIFICABLE:</b> Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>. Frente: mínimo: 10 m.</p> <p>Se permitirá la edificación en parcelas inferiores a la mínima siempre que estuvieran escrituradas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas.</p>
	<p><b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Menor de 1.000 m<sup>2</sup>.</p>
<b>.DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.</b>	<p><b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:</b> Aisladas, pareada adosada o agrupaciones de conjunto (Art. 5.3).</p>
	<p><b>RETRANQUEOS:</b> de la Alineación: 3 m. de los Linderos: 3 m a 1 lindero en pareadas y adosadas. 3 m a todos los linderos para aisladas.</p>
	<p><b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b> sobre parcela %: 30</p>
	<p><b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b> sobre parcela m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>: 0,33.</p>
	<p><b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 6,50 m/Baja + una.</p>
<b>DE USO</b>	<p><b>USOS PRINCIPALES:</b> Viviendas 1a categoría.</p>
	<p><b>USOS COMPATIBLES:</b> Hotelero, Industrial, Comercial, Garaje-aparcamiento, oficina y administración pública, Educativo, Sanitario, Deportivo, Espacios libres y zonas verdes.</p>
	<p><b>USOS PROHIBIDOS:</b> los no citados.</p>
<b>ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	<p>Vallado: De piedra. Altura mínima 1,00 m. Cubierta: Se prohíbe el fibrocemento y metálicas. Fachadas: Se prohíbe el aluminio en su color natural. En la urbanización "Los Colladillos" serán de aplicación las Ordenanzas y determinaciones que estableció el Plan Parcial aprobado por el COPLACO del 8 de abril de 1.981, con la delimitación que se establece en los planos de calificación del suelo de estas Normas Subsidiarias.</p>

<b>Art. 8.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>	
<b>ZONA 4. Residencial Unifamiliar.</b>	
Condiciones de ordenación:	
<b>DE PARCELACIÓN</b>	<b>PARCELA EDIFICABLE:</b> Superficie mínima: 1.000 m <sup>2</sup> . Frente: mínimo: 15 m. Se permitirá la edificación en parcelas inferiores a la mínima siempre que estuvieran escrituradas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas.
	<b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Menor de 2.000 m <sup>2</sup> .
<b>DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:</b> Aisladas o agrupaciones de conjunto (Art. 5.3).
	<b>RETRANQUEOS:</b> de la Alineación: 5 m. de los Linderos: 4,5 m.
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b> sobre parcela %: 15
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b> sobre parcela m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> : 0,20.
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 6,50 m/Baja + una.
<b>DE USO</b>	<b>USOS PRINCIPALES:</b> Viviendas 1. <sup>a</sup> cat.
	<b>USOS COMPATIBLES:</b> Hotelero, Garaje-aparcamiento, oficina y admón. pública, Educativo, Sanitario, Deportivo, Espacios libres y zonas verdes.
	<b>USOS PROHIBIDOS:</b> los no citados o en Estatutos de Comunidades.
<b>ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	Vallado: De piedra. Altura mínima 1,00 m. Cubierta: Se prohíbe el fibrocemento y metálicas. Fachadas: Se prohíbe el aluminio en su color natural. En la urbanización el Reajo del Roble se tendrán en cuenta la ordenanza específica que determinan las Normas Subsidiarias para urbanización.

<b>Art. 8.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>	
<b>ZONA 5. Residencial Unifamiliar.</b>	
Condiciones de ordenación:	
<b>DE PARCELACIÓN</b>	<b>PARCELA EDIFICABLE:</b> Superficie mínima: 2.000 m <sup>2</sup> . Frente: mínimo: 15 m. Se permitirá la edificación en parcelas inferiores a la mínima siempre que estuvieran escrituradas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas.
	<b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Menor de 4.000 m <sup>2</sup> .
<b>DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:</b> Aisladas (A) (Art. 5.3).
	<b>RETRANQUEOS:</b> de la Alineación: 5 m. de los Linderos: 5 m.
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b> sobre parcela %: 10
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b> sobre parcela m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> : 0,15.
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 6,50 m/Baja + una.
<b>DE USO</b>	<b>USOS PRINCIPALES:</b> Viviendas 1. <sup>a</sup> cat.
	<b>USOS COMPATIBLES:</b> Hotelero, Educativo, Sanitario, Deportivo, Espacios libres y zonas verdes.
	<b>USOS PROHIBIDOS:</b> los no citados o los expresamente se recogen en los Estatutos de la Comunidad.
<b>ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	Vallado: De piedra. Altura mínima 1,00 m. Cubierta: Se prohíbe el fibrocemento y metálicas. Fachadas: Se prohíbe el aluminio en su color natural.

<b>Art. 8.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>	
<b>ZONA 6. Residencial Unifamiliar.</b>	
Condiciones de ordenación:	
<b>DE PARCELACIÓN</b>	PARCELA EDIFICABLE: Superficie mínima: 4.000 m <sup>2</sup> . Frente: mínimo: 20 m.
	PARCELA INDIVISIBLE: Menor de 8.000 m <sup>2</sup> .
<b>DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN</b>	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Aisladas (A) (Art. 5.3).
	RETRANQUEOS: de la Alineación: 10 m. de los Linderos: 5 m.
	OCUPACIÓN MÁXIMA sobre parcela %: 10
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre parcela m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> : 0,10.
	ALTURA / Número de plantas máximas: 6,50 m/Baja + una.
<b>DE USO</b>	USOS PRINCIPALES: Viviendas 1.ª cat.
	USOS COMPATIBLES: Hotelero, Educativo, Sanitario, Deportivo, Espacios libres y zonas verdes.
	USOS PROHIBIDOS: los no citados o en Estatutos de Comunidades.
<b>ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	Vallado: De piedra. Cubierta: Se prohíbe el fibrocemento y metálicas. Fachadas: Se prohíbe el aluminio en su color natural.

<b>Art. 8.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>
<b>ZONA 7. Residencial Unifamiliar.</b>

Condiciones de ordenación:

<b>DE PARCELACIÓN</b>	PARCELA EDIFICABLE: Superficie mínima: Según parcelación existente.
	PARCELA INDIVISIBLE: Inferiores a la parcela edificable.
<b>DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN</b>	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Aisladas (Art. 5.3).
	RETRANQUEOS: de la Alineación: 5 m. de los Linderos: 5 m.
	OCUPACIÓN MÁXIMA sobre parcela %: 15
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre parcela m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> : 0,15.
	ALTURA / Número de plantas máximas: 6,50 m/Baja + una.
<b>DE USO</b>	USOS PRINCIPALES: Vivienda 1a cat.
	USOS COMPATIBLES: Agropecuarios (Cat. 1ª), Industrial (Cat. 1ª), Almacén, Comercial, Garaje-aparcamiento, Reunión y Espectáculos, Educativo, Sanitario, Deportivo, Espacios libres y zonas verdes.
	USOS PROHIBIDOS: los no citados o en Estatutos de Comunidades.
<b>ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	Vallado: De piedra. Cubierta: Se prohíbe el fibrocemento y metálicas. Fachadas: Se prohíbe el aluminio en su color natural.

<b>Art. 8.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>	
<b>ZONA 8. EQUIPAMENTOS.</b>	
Condiciones de ordenación:	
<b>DE PARCELACIÓN</b>	<b>PARCELA EDIFICABLE:</b> Superficie mínima: La existente a la aprobación inicial de las presentes Normas. En la zona de Las Salineras: parcela mínima 1.000 m <sup>2</sup> .
	<b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Inferiores a la parcela edificable.
<b>DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:</b> Aisladas (Art. 5.3).
	<b>RETRANQUEOS:</b> de la Alineación: 5 m. de los Linderos: 5 m.
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b> sobre parcela %: 60
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b> sobre parcela m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> : 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 7,00 m. / DOS PLANTAS.
<b>DE USO</b>	<b>USOS PRINCIPALES:</b> Oficina y Administración, Educación, Sanitario, reunión y Espectáculos, Hotelero, Comercial, Garaje-Aparcamiento.
	<b>USOS COMPATIBLES:</b> Deportivo, Espacios libres y zonas verdes. En la zona de Las Salineras será compatible el uso industrial.
	<b>USOS PROHIBIDOS:</b> los no citados.
<b>ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	En la Urbanización Reajo del Roble el suelo calificado de equipamiento privado tendrá una edificabilidad máxima de 1.000 m <sup>2</sup> , siendo sus usos los establecidos en las condiciones específicas determinadas por estas Normas Subsidiarias para esta urbanización.

<b>Art. 8.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>
<b>ZONA 9. INDUSTRIAL.</b>

Condiciones de ordenación:

<b>DE PARCELA</b>	PARCELA EDIFICABLE: Parcela mínima 500 m <sup>2</sup> .
	PARCELA INDIVISIBLE: Inferiores a la parcela edificable.
<b>.DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN</b>	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Aislada (Art. 5.3).
	RETRANQUEOS: de la Alineación: 5 m. de los Linderos: 5 m.
	OCUPACIÓN MÁXIMA sobre parcela %: 60
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre parcela m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> : 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
	ALTURA / Número de plantas máximas: 4,50 m/UNA PLANTA. Se permite una zona de entreplanta que tenga una superficie del 10% de la Planta Baja, en esta zona se permite una altura de 0,7 m.
<b>DE USO</b>	USOS PRINCIPALES: Industrial.
	USOS COMPATIBLES: Oficinas, Almacén, deportivo, Transformación de productos agropecuarios y forestales, usos excepcionales, reunión y espectáculos.
	USOS PROHIBIDOS: los no citados.
<b>ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	Vallado: Cubierta: Fachadas:

<b>Art. 8.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>
<b>ZONA 10. DEPORTIVA.</b>

Condiciones de ordenación:

<b>DE PARCELACIÓN</b>	PARCELA EDIFICABLE: Superficie mínima: La existente a la aprobación inicial de las presentes Normas.
	PARCELA INDIVISIBLE: Inferiores a la parcela edificable.
<b>DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN</b>	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Aisladas (Art. 5.3).
	RETRANQUEOS: de la Alineación: 5 m. de los Linderos: 5 m.
	OCUPACIÓN MÁXIMA sobre parcela %: 50.
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre parcela m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> : 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
	ALTURA / Número de plantas máximas: 8,00 m / DOS PLANTAS.
<b>DE USO</b>	USOS PRINCIPALES: Deportivo.
	USOS COMPATIBLES: Aquellos complementarios a una instalación deportiva.
	USOS PROHIBIDOS: los no citados
<b>ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	En la urbanización el Reajo del Roble se considera consumida toda la edificabilidad del suelo calificado como deportivo público, con las edificaciones existentes.

<b>Art. 8.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>	
<b>ZONA 11. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.</b>	
Condiciones de ordenación:	
<b>DE PARCELACIÓN</b>	PARCELA EDIFICABLE:
	PARCELA INDIVISIBLE:
<b>DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN</b>	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Pequeñas construcciones aisladas temporales como Kioskos de música, de periódicos, bebidas y ONCE (Art. 5.3).
	RETRANQUEOS: de la Alineación: 3 m. de los Linderos: 3 m.
	OCUPACIÓN MÁXIMA sobre parcela %: 16
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre parcela m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> :
	ALTURA / Número de plantas máximas: 3,00 m o UNA PLANTA.
<b>DE USO</b>	USOS PRINCIPALES: Los determinados en Tipologías edificatorias.
	USOS COMPATIBLES: Marquesinas de paradas de autobús.
	USOS PROHIBIDOS: Los no citados.
<b>ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	

**TÍTULO IV.- CATÁLOGO COMPLEMENTARIO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**
**Conjuntos, edificios y elementos a incluir en el catálogo complementario de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Collado Mediano**
**A. Conjuntos de viviendas unifamiliares caracterizados por sus valores ambientales.**

Se relacionan las diferentes zonas urbanas. Colonias residenciales definidas por agrupaciones de parcelas ajardinadas con viviendas unifamiliares que conforman áreas de calidad ambiental y constantes tipologías de interés.

**C.1.- Colonia de las Dehesas .**

Situada al Sur del Casco Antiguo frente a la estación del ferrocarril.

Área homogénea con parcela rectangulares de 750 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente.

Tipologías arquitectónicas de chalet tradicional de posguerra de nivel medio, plantas cuadrangulares con muros de piedra con interesantes soluciones de granito en esquinas, recercados de huecos y muros de cerramiento.

Parcelas ajardinadas con arbolado de gran porte.

Se delimita la colonia con el nivel de Protección Ambiental.

Condiciones de conservación: mantenimiento del arbolado y de las constantes tipologías.

**C.2.- Colonia delimitada por las calles de Goya, Avenida del Generalísimo, calle de la Fuente y calle de la Pasa.**

Área muy consolidada por edificaciones de viviendas de vacaciones al modo tradicional con soluciones de fábricas de granito, cerramientos del mismo material. Las parcelas ajardinadas y el abundante arbolado conforman un área de calidad ambiental.

Condiciones de conservación: mantenimiento del arbolado y de las constante tipologías.

C.3.- Área delimitada por las calles: Francisco Pacheco, Avenida del Generalísimo, calle de la Fuente y calle de Velázquez.

Viviendas unifamiliares en parcelas ajardinadas y con buen arbolado. Parcelas con superficies medias del orden de 500 m<sup>2</sup>. Soluciones constructivas tradicionales a base de muros de granito; esquinzos, impostas y recercados ejecutados a veces en ladrillo. Interés ambiental.

Condiciones de conservación: mantenimiento del arbolado y de las constantes tipologías.

C.4.- Colonia de Chalets delimitada por la calle de Ramiro y la carretera M-702 en la zona Oeste del núcleo urbano.

Parcela de tamaño variable de 500 a 1000 m<sup>2</sup>. Regular estado de conservación del conjunto, existiendo un abundante arbolado.

Predominan las tipologías tradicionales de viviendas de vacaciones ejecutadas en piedra de granito con cubiertas a dos aguas con teja cerámica plana.

Condiciones de conservación: mantenimiento del arbolado y de las constantes tipologías, cerramientos, portadas y elementos originales.

B. *Edificios a incluir en el catálogo complementario:*

1. Casa de piedra de dos plantas situada en la carretera M-702. Protección Estructural.
2. Iglesia Parroquial de San Ildefonso. Protección Integral.
3. Conjunto de Ermita y Cementerio. Protección estructural.
4. Estación de Ferrocarril. Protección Ambiental (Grado A1).
5. Edificio de la Subcentral Eléctrica. Protección Ambiental (Grado A1).
6. Villa "El Carmen", jardines, fuente, pérgolas, reloj de sol con escudo barroco y cerramientos. Protección Global.
7. Villa "La Torre". Casona Regionalista con torre, jardines y portada de acceso. Carretera M-702. Protección Ambiental (Grado A1).
8. Villa en la Colonia de "Las Dehesas". Protección Ambiental. (Grado A1).
9. Cine. Avda. Generalísimo, 38. Protección Estructural.

En Collado Mediano, a 4 de mayo de 2022.—La alcaldesa-presidenta Irene Zamora Sánchez.

(03/9.169/22)

