

**REVISIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE  
PINTO (Madrid)**

**Documento III  
Volumen 1. Textos Generales.**

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

Mayo 2001

## ÍNDICE

<b>ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>9</b>
1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	9
1.2. VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	9
1.3. RÉGIMEN JURÍDICO.....	9
1.4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	10
1.5. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL Y CRITERIOS DE VINCULACIÓN.....	10
1.6. CONTENIDO Y REGULACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	11
1.7. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS.....	13-R
1.8. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.....	13-R
1.9. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.....	13-R
1.10. INSPECCIÓN Y CONTROL PARA SU CORRECTA APLICACIÓN.....	14
1.11. REVISIÓN Y MODIFICACIONES DE PLAN GENERAL.....	15
<b>RÉGIMEN DEL SUELO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>17</b>
2.1. CONCEPTO DE SUELO Y SU DIVISIÓN O PARCELACIÓN.....	17
2.2. REGULACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE AL SUELO.....	19
2.3. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO Y CONDICIONES DE DESARROLLO.....	20
2.3.1 Suelo urbano.....	20
2.3.2 Suelo No Urbanizable.....	21
2.3.3 Suelo Urbanizable.....	22
2.3.4 Sistemas Generales.....	23
2.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD EN CADA CLASE DE SUELO.....	24
2.5. ÁMBITOS URBANÍSTICOS PARA EFECTUAR EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	25
2.6. CONTENIDO Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS QUE DESARROLLAN EL PLAN GENERAL.....	26
2.6.1 Proceso de Planeamiento u Ordenación.....	26
2.6.2 Proceso de Gestión Urbanística.....	27
2.6.3 Proceso de ejecución de la urbanización.....	28
2.6.4 Proceso de edificación.....	29
2.7. REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....	30
2.7.1 Concepto de ejecución urbanística y modo de realización.....	30
2.7.2 Alcance de las obligaciones de urbanizar.....	30
2.7.3 Ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras.....	30
2.7.4 Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos.....	31
2.8. CONDICIONES PARA LA UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANIZADO.....	33
2.8.1 Ejercicio de la facultad de edificar.....	33
2.8.2 Usos y obras provisionales.....	33
2.9. RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.....	34
2.9.1 Edificios inadecuados y situaciones de “Fuera de Ordenación”.....	34
2.9.2 Obras permitidas en los edificios calificados fuera de ordenación.....	34
2.9.3 Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas.....	35
2.9.4 Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación.....	35
2.9.5 Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima.....	36
2.9.6 Parcelas con aprovechamiento edificatorio inferior al del Planeamiento que se revisa.....	36
2.10. INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS URBANÍSTICOS.....	37
2.11. MODO DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	39
2.11.1 Recepción de las obras.....	39
2.11.2 Seguimiento y control de las obras.....	40
2.11.3 Modo de actuar en este periodo.....	41
2.11.4 Coordinación de las obras de edificación.....	43
<b>INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.....</b>	<b>47</b>
3.1. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL.....	47

3.2.	CONTENIDO DEL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA MUNICIPAL.....	47
3.2.1.	Aprobaciones urbanísticas.....	47
3.2.2.	Actos sujetos a Licencia.....	47
3.2.3.	Información y Cédulas Urbanísticas.....	48
3.2.4.	Derechos de consulta.....	49
3.2.5.	Ordenes de ejecución.....	49
3.2.6.	Declaraciones de ruina.....	49
3.2.7.	Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas.....	49
3.3.	RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	51
3.3.1.	Procedimiento.....	51
3.3.2.	Autorizaciones previas.....	51
3.3.3.	Competencia.....	51
3.3.4.	Caducidad y plazos.....	52
3.3.5.	Ordenanza reguladora y tasas.....	52
3.4.	TIPOS DE LICENCIA Y CONDICIONES EXIGIBLES PARA SU CONCESIÓN.....	53
3.4.1.	Tipos de licencias.....	53
3.4.2.	Condición previa. Alineación oficial.....	53
3.4.3.	Licencias de Segregación, Parcelación y de Agrupación.....	54
3.4.4.	Licencias de Obra Mayor.....	55
3.4.5.	Licencias de Obra Menor.....	58
3.4.6.	Licencia de Actividad.....	59-R
3.4.7.	Cambio de Titularidad.....	63
3.4.8.	Licencia de Primera Ocupación.....	63
3.4.9.	Licencia de funcionamiento o apertura.....	64
3.4.10.	Situaciones Preexistentes.....	65
3.5.	TIPOS DE OBRAS EN LA EDIFICACIÓN.....	66
3.5.1.	Obras de demolición.....	66
3.5.2.	Obras en los edificios preexistentes.....	66
3.5.3.	Obras de nueva edificación.....	67
3.5.4.	Obras especiales.....	67
3.6.	ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS MENORES.....	68
3.6.1.	Obras menores de urbanización.....	68
3.6.2.	Obras menores de instalaciones singulares.....	68
3.6.3.	Obras menores de usos complementarios.....	69
3.6.4.	Obras menores en el exterior de las edificaciones.....	69
3.6.5.	Obras menores en el interior de los edificios.....	70
3.6.6.	Obras menores edificaciones auxiliares de escasa entidad.....	70
3.6.7.	Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción.....	70
3.7.	ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.....	71
	<b>NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>73</b>
4.1.	ALCANCE.....	73
4.2.	ALCANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	74
4.3.	DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.....	76
4.3.1.	Regulación específica de la red viaria.....	76
4.3.2.	Diferenciación del tránsito.....	76
4.3.3.	Pavimentaciones y acabados.....	79
4.3.4.	Elementos especiales del viario urbano.....	81
4.3.5.	Características del viario interurbano.....	83
4.3.6.	Viario en el Suelo No Urbanizable.....	83
4.4.	DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE AGUA.....	84
4.4.1.	Gestión integral del Agua.....	84
4.4.2.	Regulación general.....	84
4.4.3.	Condiciones de suministro.....	84
4.4.4.	Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo.....	85
4.4.5.	Trazado de la red de distribución de agua.....	85
4.4.6.	Armarios y acometidas.....	85
4.4.7.	Redes de riego.....	85

4.4.8.	Red de Hidrantes.....	86
4.4.9.	Depósitos reguladores.....	86
4.4.10.	Ejecución de las obras.....	86
4.5.	DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE SANEAMIENTO, ALCANTARILLADO Y DE LA DEPURACIÓN.....	87
4.5.1.	Regulación general.....	87
4.5.2.	Capacidad de evacuación.....	87
4.5.3.	Trazado y características de las redes.....	87
4.5.4.	Recogida de aguas pluviales.....	88
4.5.5.	Depuraciones de agua.....	89
4.6.	DISEÑOS Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	90
4.6.1.	Regulación general.....	90
4.6.2.	Dotaciones.....	90
4.6.3.	Centros de transformación.....	90
4.6.4.	Trazado de las redes.....	91
4.6.5.	Armarios y Acometidas.....	91
4.7.	DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL ALUMBRADO PÚBLICO.....	92
4.7.1.	Regulación general.....	92
4.7.2.	Trazado de redes.....	92
4.7.3.	Niveles de iluminación.....	92
4.7.4.	Soportes.....	93
4.7.5.	Luminarias.....	93
4.7.6.	Composición y criterios de diseño.....	93
4.7.7.	Centro de mando.....	94
4.8.	DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.....	95
4.8.1.	Regulación.....	95
4.8.2.	Características de la red de telefonía.....	95
4.8.3.	Normas para la instalación de antenas de telefonía móvil.....	95
4.9.	DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE GAS.....	97
4.10.	DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL ARBOLADO Y LA JARDINERÍA.....	97
4.10.1.	Arbolado Urbano.....	97
4.10.2.	Jardinería.....	98
4.10.3.	Jardines privados.....	98
4.11.	DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN.....	99
4.12.	DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RECOGIDA DE BASURAS.....	99
4.13.	DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS INTERIORES LIBRES DE EDIFICACIÓN.....	100
	<b>NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>101</b>
5.1.	ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	101
5.2.	CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS QUE DELIMITAN LOS ÁMBITOS EDIFICABLES.....	101
5.2.1.	Zonas edificables.....	101
5.2.2.	Parcelas edificables.....	102
5.2.3.	Alineaciones y linderos.....	102
5.2.4.	Rasantes.....	103
5.3.	CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS DE LA EDIFICACIÓN.....	104
5.4.	DEFINICIÓN DE LA POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS DENTRO DE LAS PARCELAS.....	107
5.4.1.	Áreas de movimiento.....	107
5.4.2.	Ocupación de parcela.....	107
5.4.3.	Líneas de edificación.....	108
5.5.	PARÁMETROS QUE DEFINEN EL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE.....	110
5.5.1.	Alturas de la edificación.....	110
5.5.2.	Superficies de la edificación.....	112
5.5.3.	Edificabilidad.....	113
5.5.4.	Densidad.....	114
5.5.5.	Modo de aplicar los parámetros netos o brutos.....	114
5.6.	CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES.....	115
5.6.1.	Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto.....	115

5.6.2.	Plantas de la edificación.....	115
5.6.3.	Cerramientos de la edificación.....	118
5.6.4.	Cuerpos de la edificación.....	119
5.6.5.	Patios.....	122
5.6.6.	Elementos exteriores de los edificios.....	125
5.6.7.	Elementos provisionales.....	128
5.6.8.	Espacios específicos de las edificaciones divisibles.....	129
5.7.	<b>CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES.....</b>	<b>132</b>
5.7.1.	Servicios Higiénicos.....	132
5.7.2.	Servicios de accesibilidad.....	134
5.7.3.	Instalaciones del edificio.....	134
5.7.4.	Servicios e Instalaciones Especiales.....	136
5.7.5.	Servicios de aparcamientos.....	137
5.8.	<b>CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS A LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>142</b>
5.8.1.	Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.....	142
5.8.2.	Edificaciones auxiliares exteriores.....	143
5.8.3.	Instalaciones deportivas.....	144
5.8.4.	Ajardinamientos interiores de parcela.....	144
5.8.5.	Urbanización y mobiliario de las parcelas.....	144
<b>NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS.....</b>		<b>145</b>
6.1.	<b>CARACTERÍSTICAS Y GRUPOS DE USOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>145</b>
6.1.1.	Modo de definición de los usos urbanísticos.....	145
6.1.2.	Grupos de usos.....	146
6.1.3.	Situaciones de uso.....	147
6.2.	<b>NIVELES Y DIFERENCIACIÓN URBANÍSTICA DE LOS USOS.....</b>	<b>148</b>
6.2.1.	Niveles de los usos urbanísticos en razón de su calificación.....	148
6.2.2.	Otros criterios de diferenciación de los usos.....	148
6.3.	<b>FORMA DE REGULACIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>150</b>
6.4.	<b>GRUPO I - USOS RESIDENCIALES.....</b>	<b>151</b>
6.4.1.	Condiciones generales de los usos residenciales.....	151
6.4.2.	Tipo de usos residenciales.....	152
6.5.	<b>GRUPO II - USOS INDUSTRIALES.....</b>	<b>156</b>
6.5.1.	Condiciones generales de los usos industriales.....	156
6.5.2.	Tipos de usos industriales.....	159
6.6.	<b>GRUPO III - USO DE SERVICIOS.....</b>	<b>162</b>
6.6.1.	Condiciones generales de los usos de servicios.....	162
6.6.2.	Tipo de usos de servicios.....	164
6.7.	<b>GRUPO IV - USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES.....</b>	<b>179</b>
6.7.1.	Condiciones generales de los espacios libres.....	179
6.7.2.	Tipo de usos libres.....	179
6.8.	<b>GRUPO V USOS NATURALES.....</b>	<b>182</b>
6.8.1.	Condiciones generales de los usos naturales.....	182
6.8.2.	Tipos de usos naturales.....	182
<b>NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....</b>		<b>184</b>
7.1.	<b>ALCANCE Y CONTENIDO DE ESTAS NORMAS AMBIENTALES.....</b>	<b>184</b>
7.2.	<b>PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....</b>	<b>184</b>
7.2.1.	Responsabilidad en la conservación del medio ambiente.....	184
7.2.2.	Alcance de la protección medioambiental.....	185
7.3.	<b>PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.....</b>	<b>186</b>
7.4.	<b>PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y LA VEGETACIÓN.....</b>	<b>188</b>
7.5.	<b>PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.....</b>	<b>189</b>
7.5.1.	Protección de las visualizaciones urbanas.....	189
7.5.2.	Protección de los espacios viarios.....	189
7.5.3.	Protección de los espacios verdes.....	192
7.5.4.	Normas para la mejora urbana.....	194

7.6.	PROTECCIÓN DE LOS IMPACTOS ACÚSTICOS Y VIBRATORIOS.....	196
7.6.1.	Regulación y exigencias.....	196
7.6.2.	Ordenanza de ruidos y vibraciones.....	196
7.7.	PROTECCIÓN DE LOS VERTIDOS Y CONTAMINACIONES.....	200
7.7.1.	Vertidos sólidos.....	200
7.7.2.	Vertidos líquidos de aguas residuales.....	201
7.7.3.	Vertidos gaseosos.....	204
7.8.	OTRAS PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.....	205
7.8.1.	Protección contra incendios.....	205
7.8.2.	Protección lumínica y electromagnética.....	205
7.8.3.	Protección para la supresión de barreras físicas.....	206
7.9.	PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.....	219
	Medidas Correctoras, alternativas de ubicación y precauciones especiales.....	221
7.10.	PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.....	225-R
7.11.	PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE TRANSPORTES.....	226
7.12.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	227
7.12.1.	Objeto, definición y localización de áreas de interés.....	227
7.12.2.	Normas de actuación y protección.....	228
7.12.3.	Normas de inspección y conservación.....	231
7.12.4.	Delimitación de la Protección Arqueológica.....	231
	<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>232</b>
8.1.	ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES.....	232
8.2.	CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN GENERAL PARA LA UTILIZACIÓN DE LA TIPOLOGÍA DE CONJUNTOS INTEGRADOS.....	233-R
8.2.1.	Condiciones de parcela.....	233-R
8.2.2.	Condiciones de diseño.....	233-R
8.3.	TIPOS DE ORDENANZA.....	237-R
8.4.	ORDENANZA DE CASCO (CA).....	237-R
8.4.1.	Ámbito de aplicación.....	237-R
8.4.2.	Carácter de zona.....	237-R
8.4.3.	Grados de Ordenanza.....	237-R
8.4.4.	Categorías y grados de ordenanza.....	238-R
8.4.5.	Condiciones de diseño urbano.....	239-R
8.4.6.	Condiciones de aprovechamiento.....	240
8.4.6.1.	Condiciones singulares.....	241
8.4.7.	Condiciones de uso.....	241
8.4.8.	Condiciones estéticas.....	242
8.4.9.	Señalización de tráfico y aparcamiento.....	244
8.4.10.	Obras de infraestructuras.....	245
8.4.11.	Publicidad.....	245
8.4.12.	Singularidades en la solicitud de licencias.....	245
8.4.13.	Condiciones singulares.....	245
8.4.14.	Condiciones de aprovechamiento.....	247-R
8.4.14.1.	Condiciones singulares.....	247-R
8.4.15.	Condiciones de uso.....	248
8.4.16.	Condiciones estéticas.....	249
8.4.17.	Señalización de tráfico y aparcamiento.....	251
8.4.18.	Obras de infraestructuras.....	251
8.4.19.	Publicidad.....	251
8.4.20.	Singularidades en la solicitud de licencias.....	251
8.4.21.	Condiciones singulares.....	251
8.4.22.	Relación de ámbitos especiales de Interés ambiental.....	252
8.4.23.	Determinaciones específicas de los todos los ámbitos espaciales.....	253
8.4.24.	Condiciones de aprovechamiento.....	260-R
8.4.25.	Condiciones singulares.....	261-R
8.4.26.	Condiciones de uso.....	261-R
8.4.27.	Condiciones estéticas.....	263

8.5.	ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)	265
8.5.1.	Ámbito de aplicación	265
8.5.2.	Carácter de zona	265
8.5.3.	Grados de ordenanza	265
8.5.4.	Condiciones de diseño urbano	265
8.5.5.	Condiciones de aprovechamiento	267
8.5.6.	Condiciones de uso	267
8.5.7.	Condiciones estéticas	268-R
8.5.8.	Condiciones singulares	268-R
8.6.	ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM)	269-R
8.6.1.	Ámbito de aplicación	269-R
8.6.2.	Carácter de zona	269-R
8.6.3.	Grados de ordenanza	269-R
8.6.4.	Condiciones de uso de diseño urbano	269-R
8.6.5.	Condiciones de aprovechamiento	270-R
8.6.6.	Condiciones de uso	271-R
8.6.7.	Condiciones estéticas	271-R
8.6.8.	Condiciones singulares	271-R
8.7.	ORDENANZA INDUSTRIAL (IN)	272-R
8.7.1.	Ámbitos de aplicación	272-R
8.7.2.	Carácter de zona	272-R
8.7.3.	Grados de ordenanza	272-R
8.7.4.	Condiciones de diseño urbano	272-R
8.7.5.	Condiciones de aprovechamiento	273-R
8.7.6.	Condiciones de uso	275
8.7.7.	Condiciones estéticas	276-R
8.7.8.	Condiciones singulares	276-R
8.8.	ORDENANZA TERCARIO COMERCIAL	277-R
8.8.1.	Ámbito de aplicación	277-R
8.8.2.	Carácter de zona	277-R
8.8.3.	Grados de ordenanza	277-R
8.8.4.	Condiciones de diseño urbano	278
8.8.5.	Condiciones de aprovechamiento	280
8.8.6.	Condiciones de uso	280
8.8.7.	Condiciones estéticas	281-R
8.8.8.	Condiciones singulares	281-R
8.9.	ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ)	283-R
8.9.1.	Ámbito de aplicación	283-R
8.9.2.	Carácter de la zona	283-R
8.9.3.	Grados de ordenanza	283-R
8.9.4.	Condiciones de diseño urbano	283-R
8.9.5.	Condiciones de aprovechamiento	284
8.9.6.	Condiciones de uso	285
8.9.7.	Condiciones estéticas	286
8.9.8.	Condiciones singulares	286
8.10.	ORDENANZA DEPORTIVA (DE)	287
8.10.1.	Ámbito de aplicación	287
8.10.2.	Carácter de la zona	287
8.10.3.	Grados de ordenanza	287
8.10.4.	Condición de diseño urbano	287
8.10.5.	Condiciones de aprovechamiento	288
8.10.6.	Condiciones de uso	289
8.10.7.	Condiciones estéticas	289
8.11.	ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES (ZV)	290
8.11.1.	Ámbito de aplicación	290
8.11.2.	Carácter de zona	290
8.11.3.	Grados de ordenanza	290
8.11.4.	Condiciones de diseño urbano	290

8.11.5.	Condiciones de aprovechamiento .....	291
8.11.6.	Condiciones de uso.....	291
8.11.7.	Condiciones estéticas.....	292
8.11.8.	Condiciones singulares.....	292
8.12.	ORDENANZA DE SERVICIOS (SE).....	293
8.12.1.	Ámbito de aplicación.....	293
8.12.2.	Carácter de la zona.....	293
8.12.3.	Grados de ordenanza.....	293
8.12.4.	Condiciones de diseño urbano.....	293
8.12.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	294
8.12.6.	Condiciones de uso.....	294
8.12.7.	Condiciones estéticas.....	295
8.12.8.	Condiciones singulares.....	295
8.13.	ORDENANZA DE LA RED VIARIA (RV).....	296
8.13.1.	Ámbito de aplicación.....	296
8.13.2.	Carácter de la zona.....	296
8.13.3.	Grados de ordenanza.....	296
8.13.4.	Condiciones de diseño urbano.....	296
8.13.5.	Condiciones de aprovechamiento.....	296
8.13.6.	Condiciones de uso.....	296
8.13.7.	Condiciones estéticas.....	297
8.13.8.	Condiciones singulares.....	297
<b>NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE .....</b>		<b>298</b>
9.1.	ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	298
9.2.	CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.....	298
9.2.1.	Suelo urbanizable sin determinación de transformación.....	299-R
9.3.	NORMAS PARTICULARES DE CADA ÁMBITO O SECTOR DE SUELO URBANIZABLE..	299-R
<b>REGULACIÓN ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE. ....</b>		<b>300</b>
10.1	ALCANCE Y ÁMBITOS DE APLICACIÓN.....	300
10.2	RÉGIMEN APLICABLE A TODO EL SUELO NO URBANIZABLE Y CON PROTECCIÓN GENERAL.....	300
10.2.1	Regulación específica del Suelo no urbanizable con protección general .....	300
10.2.2	Criterios de utilización general de suelo no urbanizable.....	300
10.2.3	Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento.....	301
10.2.4	Parcelaciones y autorizaciones exigibles.....	301
10.2.5	Condiciones de usos.....	303
10.2.6	Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.....	304-R
10.2.7	Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones.....	304-R
10.3	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN ESPECÍFICA.....	308
10.3.1	Protección del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama	308
10.3.2	Protección de la ZEPA.....	309
10.3.3	Protección de Vías Pecuarias.....	310
10.3.4	Protección de Cauces y Riberas.....	313



# CAPITULO 1

## **ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **1.1.OBJETO Y FUNDAMENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

Se redactan las presentes Normas al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento, para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General.

Las presentes Normas Urbanísticas forman, por tanto, parte del Plan General de Ordenación Urbana, que es el instrumento de ordenación integral del municipio, que clasifica suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando, a través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollen el Plan General, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

### **1.2.VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El ámbito de aplicación en el espacio del Plan General, corresponde a la totalidad del término municipal, y el ámbito de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

El periodo de vigencia del Plan General será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

### **1.3.RÉGIMEN JURÍDICO**

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, constituida por la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo 9/1995 complementada por la Ley 20/1997 de 18 de Julio y la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística 4/1984.

Prevalecerá la legislación autonómica sobre las Leyes Estatales vigentes de aplicación, es decir la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y el Real Decreto Ley 4/2000, los Textos Refundidos vigentes de la Ley del 76 y del 92, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, y la Ley de Julio de 1977 sobre Medidas urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo.

Además será de aplicación la regulación específica y sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística estatal y autonómica.

#### **1.4.EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

El Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca, en virtud de lo dispuesto en el artículo 133 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

La ejecutividad del planeamiento implica que desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los supuestos y en las condiciones en que se establezcan.

#### **1.5.DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL Y CRITERIOS DE VINCULACIÓN.**

El Plan General está constituido por los siguientes documentos:

- Documento I. **Memoria General.**
- Documento II. **Planos.**
  - + Volumen 1. **Planos de Información.**
  - + Volumen 2. **Planos de Información.**
  - + Volumen 3. **Planos de Ordenación.**
  - + Volumen 4. **Planos de Ordenación.**
- Documento III. **Normas Urbanísticas**
  - + Volumen 1. **Textos Generales.**
  - + Volumen 2. **Fichas de Ordenación y Gestión.**
  - + Volumen 3. **Normativa incorporada y Convenios Urbanísticos.**
- Documento IV. **Programa de Actuación y Estudio Económico.**
- Documento V. **Catálogo de Bienes a Proteger.**
- Documentos VI. **Antecedentes urbanísticos y tramitación de la Revisión.**

Tienen carácter vinculante en el Plan General, los siguientes documentos:

- Los Planos de Ordenación.
- Las Normas Urbanísticas, tanto los textos como las Fichas de Ordenación y Gestión.
- El Catálogo de Bienes a Proteger.

El resto de los documentos del Plan General, (Memoria, Planos de Información y Documentos de Tramitación), tienen a los efectos de valor jurídico, la de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

## **1.6. CONTENIDO Y REGULACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

---

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen una ordenación integral de la totalidad del territorio municipal.

Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente aplicable haciendo la distinción de determinaciones que exige el artículo 45 de la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, con asignación específica para aquellas normas que no se consideran de planeamiento general, a los efectos de aplicar los criterios que establece dicha Ley en orden a las modificaciones de planeamiento.

La regulación se realiza de forma secuencial con el siguiente desarrollo:

### **Volumen 1. Textos Generales.**

#### **■ Normas Generales, que afectan a la totalidad del suelo.**

Están constituidas por los siguientes Capítulos:

**Capítulo 1º - Alcance y Contenido de las Normas Urbanísticas**, que señalan la aplicación de las Normas, su interpretación y sus modificaciones.

**Capítulo 2º - Régimen del Suelo y Ejecución Urbanística**, que desarrolla lo referente a los derechos y obligaciones de cada clase de suelo y la forma de ejecutar el Plan.

**Capítulo 3º - Intervención Municipal, Licencias y Autorizaciones**, con la regulación del contenido y la tramitación de las licencias y autorizaciones.

**Capítulo 4º - Normas Generales de la Urbanización**, que regulan las características de diseño de las obras de urbanización.

**Capítulo 5º - Normas Generales de la Edificación**, que pormenoriza los conceptos aplicables a los edificios y las características de su diseño.

**Capítulo 6º - Normas Generales de los Usos Urbanísticos**, que regulan las condiciones específicas de los posibles usos del suelo y la edificación.

**Capítulo 7º - Normas Generales de Protección**, con la determinación de las protecciones que se deben aplicar a todas las afecciones anteriores y posteriores a la nueva ordenación.

- **Normas particulares**, que afectan únicamente a las diferentes clases de suelo.

**Capítulo 8º - Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano**, que regulan con detalle la edificación y posible utilización del medio urbano, con remisión a los ámbitos en que se subdivide, y se encuentran en las Fichas de Ordenación y Gestión, con su descripción de ordenación resumida.

**Capítulo 9º - Normas Particulares del Suelo Urbanizable**, que establecen las condiciones particulares previstas para los futuros desarrollos urbanos, con pormenorización de su detalle en las Fichas de Ordenación y Gestión de los ámbitos y sectores clasificados.

**Capítulo 10º - Regulación Específica del Suelo No Urbanizable**, donde se completa el conjunto de protecciones de este suelo, y se regula su utilización.

## **Volumen 2. Fichas de Ordenación y Gestión de los Ámbitos del Municipio.**

Las Fichas de Ordenación y Gestión describen la totalidad de los ámbitos que constituyen el término municipal, con un resumen de su ordenación urbanística y de los objetivos perseguidos por la nueva ordenación, señalando las condiciones particulares específicas que se deben aplicar en estos ámbitos.

## **Volumen 3. Normativa Incorporada y Convenios Urbanísticos.**

En este volumen se incorporan las ordenanzas específicas de aquellas zonas que se respetan en los Planes Parciales que se incorporan, así como los Convenios Urbanísticos, en tanto en cuanto, se remiten condiciones de ordenación y gestión a dichos Convenios.

## **Documento V: Catálogo de Bienes a Proteger.**

Contiene la relación de bienes catalogados, que deben ser objeto de protección específica y las protecciones arqueológicas del municipio.

- **Normas de aplicación diferida.**

Quedan incorporadas a las presente Normas cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se deduzcan de los informes de la Consejería de Medio Ambiente, Dirección General de Arquitectura y Vivienda, Dirección General de Carreteras, Dirección General de Infraestructuras del Transporte, Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Dirección General de Agricultura y Alimentación, Dirección General de Comercio de la Consejería de Economía y Empleo, y Ministerio de Fomento, que sean aprobados como vinculantes por la Comisión de Urbanismo en la aprobación definitiva.

## **1.7. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS.**

---

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrolle el Plan General.

Para toda infracción que contravenga a las mismas, serán de aplicación las disposiciones reguladas en el Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística 4/1984 de la Comunidad de Madrid.

## **1.8. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS**

---

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de estas Normas Urbanísticas, Ordenanzas Complementarias al planeamiento urbanístico, en orden a regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones, condiciones de uso, protecciones, aclaraciones e interpretaciones normativas y normas de policía y buen gobierno de las áreas urbanas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que le conceden los artículos 108 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación del Plan General, prevaleciendo las nuevas determinaciones de estas Normas Urbanísticas sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos fueran contradictorios.

## **1.9. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.**

---

Las competencias de aplicación de estas Normas Urbanísticas, le corresponde únicamente al Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le puedan corresponder a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid y a los demás organismos con competencias sectoriales, todo ello, dentro del marco de su ámbito competencial y con arreglo a las disposiciones legales para su aplicación.

En este sentido la interpretación de la normativa será ejercida por el Ayuntamiento, atendiendo al contenido del presente cuerpo normativo y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria del Plan.

### **Reglas de interpretación y aplicación de las Normas:**

- Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
- En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

- En la interpretación de los textos de las Normas Urbanísticas prevalecerán las condiciones más restrictivas de aprovechamientos y usos, las más favorables a equipamientos urbanos, mejora de los espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y mayor interés más general para la colectividad.
- En todo caso prevalecerán las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión sobre las Normas Generales y Particulares; y a su vez las Particulares sobre las Generales y las Normas sobre los Planos.
- Aún cuando no se especifiquen las disposiciones legales de carácter sectorial, o cuando las referenciadas hubiesen sido objeto de modificación posterior, no estará justificado su incumplimiento.
- Asimismo cuando existan problemas de interpretación ante las condiciones especificadas por las disposiciones sectoriales vigentes y el Plan General, prevalecerá éste último, salvo que de su aplicación se derive una situación de ilegalidad en el cumplimiento de la legislación aplicable.
- En todos aquellos casos en los que la aplicación del Plan General diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas complementarias la regulación pertinente.
- Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta última, y si se diesen entre superficies fijas y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán estos últimos.
- Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones máximas de un 5%, salvo que se trate de errores mecanográficos manifiestos.

### **1.10.INSPECCIÓN Y CONTROL PARA SU CORRECTA APLICACIÓN.**

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc..., se efectuará por el Ayuntamiento y por la Comisión de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios de Inspección en los términos que se regulan en el Título IV de la Ley 4/1984, de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, y conforme se establece en las presentes Normas Urbanísticas.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, podrán asistir al Ayuntamiento, dando cuenta de las infracciones urbanísticas que se cometieran dentro del ámbito territorial de su competencia.

## **1.11.REVISIÓN Y MODIFICACIONES DE PLAN GENERAL.**

---

### **• Modificaciones del Plan General.**

El Plan General se podrá modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución que determinan los Programas de Actuación para el desarrollo concreto de cada Unidad de Ejecución, Zona o Sector regulados en las Ordenanzas y Normas Particulares, debiéndose llevar a efecto dicha Modificación con el alcance y en los plazos que se fijen para ello en dichas regulaciones, en función de los criterios de vigencia de cada una de las determinaciones de las Normas, cumpliendo en todo caso lo señalado en los Capítulos 2º y 3º del Título V de la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, relativos a las previsiones sobre Revisión y Modificación de los Planes y a la agilización del Planeamiento y el control del cumplimiento de la ordenación urbanística.

En todo caso, y de conformidad con el artículo 45 de la citada Ley 9/1995 no se considerarán modificaciones del Plan General:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo como consecuencia de su mayor detalle, y que no superaran en ningún caso la proporción de un 5 % respecto a las establecidas por el Plan General.
- Los reajustes que justificadamente se requieren para ejecución del planeamiento en la delimitación de Unidades de Ejecución, como resultado de las comprobaciones topográficas definitivas, debiéndose respetar en todo caso las definiciones viarias y alineaciones de protección y los porcentajes de suelo público.
- La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de las determinaciones de las Normas Urbanísticas, se hallen o no previstas en ellas.
- La sustitución de un uso dotacional de titularidad pública por otro, igualmente dotacional y de titularidad pública, incluso si el primero está definido como una acción dentro del Programa de Actuación, debiéndose justificar en todo caso, la innecesariedad del uso señalado en el Plan General y la adecuación del propuesto a las necesidades dotacionales del municipio.
- Las Modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación de Planes de Protección dirigidas a una preservación del patrimonio histórico más preciso.

### **• Revisión del Plan General.**

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 10/1.984 de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en los números 2 y 3 del Art. 13 de la mencionada Ley 10/1.984.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en la norma precedente procederá a la revisión del presente Plan General siempre que 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 estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este Plan.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.



## CAPITULO 2

### RÉGIMEN DEL SUELO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

#### 2.1. CONCEPTO DE SUELO Y SU DIVISIÓN O PARCELACIÓN.

Se aplica el concepto jurídico de **Suelo** a las superficies del terreno que comprende el territorio a efectos de su ordenación urbanística.

El suelo, con independencia de su caracterización y de la regulación del régimen urbanístico que le es aplicable y que se describe en el apartado siguiente, presenta diferentes situaciones en función de su nivel de ordenación, urbanización o edificación.

Para reflejar estas situaciones se usan las siguientes acepciones:

- **Suelo Rústico:** es aquel que se encuentra en su estado natural.
- **Suelo Clasificado:** es aquel que cuenta en el planeamiento general del municipio con una clasificación urbanística suficiente para ser transformado en medio urbano.
- **Suelo Ordenado** es aquel que cuenta con planeamiento de detalle aprobado, y por lo tanto con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc..., con independencia de que esté o no urbanizado.
- **Suelo Gestionado:** es aquel que ha sufrido las modificaciones jurídicas necesarias para que las superficies de dominio público formen parte del patrimonio municipal y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores.
- **Suelo Urbanizado:** es aquel que tiene terminada su urbanización.
- **Suelo Parcelado:** es aquel que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.
- **Suelo Vacante:** es aquel que estando urbanizado y parcelado, carece de edificación y se podría edificar de inmediato.
- **Solar:** Corresponde a la denominación de una parcela edificable totalmente urbanizada.

A su vez, el suelo puede ser objeto de un proceso de división, mediante las siguientes actuaciones:

- **Parcelación del suelo.**

Por parcelación del suelo se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su caracterización a efectos de la legislación hipotecaria. Por tanto, para que exista parcelación basta que se efectúen actos, (aunque no tengan trascendencia física en el terreno), o que se realicen declaraciones formales en documentos públicos o privados, con independencia de que estén inscritos o no el Registro de la Propiedad.

Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:

- **Parcelación rústica:** aquella que se realiza sobre las fincas que constituyen el territorio y que se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.

- **Parcelación urbana:** se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano, bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por efectuarse sobre las fincas que componen el núcleo de población originario, y que refleja el plano del catastro de urbana.

- **Parcelación urbanística del suelo.**

Es aquella que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población (residente o no) en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento general o por el planeamiento parcial.

- **Parcelación ilegal.**

Se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realicen con la intención manifiesta o encubierta a llevar a cabo su posterior edificación para constituir un núcleo de población (residente o no).

- **Reparcelación del suelo.**

Se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, para su nueva división, ajustada al planeamiento, con la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a las superficies aportadas respectivas y al propio Ayuntamiento en función del destino público de las parcelas.

## **2.2. REGULACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE AL SUELO.**

---

**El régimen urbanístico del suelo** corresponde al conjunto de determinaciones del Plan General que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo, y las posibilidades desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones son las que señalan los artículos 2, 3, 4 y 5 de la Ley 6/98 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Real Decreto Ley 4/2000, y las Leyes Autonómicas 9/95, 20/97 y 4/84, en todos sus términos y condiciones.

El Plan General, atendiendo estas determinaciones, regula el Régimen del Suelo, definiendo los siguientes aspectos:

- 1º Las **clases de suelo** que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo.
- 2º Los **derechos y obligaciones** de la propiedad en cada una de ellas.
- 3º Los **ámbitos urbanísticos** para efectuar el desarrollo urbanístico.
- 4º El contenido y aprobación de los **instrumentos que lo desarrollan**.
- 5º Los requisitos generales para la **ejecución urbanística**.
- 6º Las **condiciones para su utilización**.
- 7º Los **usos y obras provisionales**.
- 8º El **régimen de las situaciones preexistentes**.
- 9º Las **infracciones** y los incumplimientos urbanísticos

A su vez, tiene en cuenta la función social de la propiedad, delimitada por el contenido legal al que se ha aludido, y por tanto, prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística con el respeto al justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

## **2.3. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO Y CONDICIONES DE DESARROLLO.**

---

El Plan General de Ordenación Urbana divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, tal y como establece el Capítulo 7 del Título II de la Ley 6/1998, en las siguientes **Clases de Suelo**:

### **2.3.1 Suelo urbano.**

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos por el artículo 8 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, por ser un suelo ya transformado, al contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, y suministro de electricidad, o por estar consolidado por la edificación, y a su vez que en ejecución del planeamiento haya sido urbanizado de acuerdo con el mismo.

Su pormenorización distingue, conforme regula el artículo 14 de dicha Ley, los siguientes tipos:

#### ◆ **Suelo Urbano Consolidado.**

Corresponde a los terrenos que tienen su urbanización consolidada, y pueden ser:

- **Suelo finalista..... UR-CO.F.**  
Corresponde al suelo que tiene carácter de “solar” y permite su edificación directa en desarrollo de las Ordenanzas de aplicación del suelo que regulan como normas particulares, conforme a la calificación que les asigne el Plan.
- **Suelo sujeto a mejora o transformación..... UR-CO.M.**  
Corresponde al suelo, que aun estando consolidado, se prevé su transformación urbana con cambios en la tipología, los usos o la organización arquitectónica.

#### ◆ **Suelo Urbano No Consolidado.**

Corresponde a terrenos que carecen de toda o, de parte de la urbanización, y pueden estar en la situación de:

- **Actuaciones Incorporadas..... UR-NC.I.**  
Corresponden a aquellos ámbitos que se han desarrollado a través de instrumentos de planeamiento de detalle y proyectos de gestión y de urbanización, que ya han sido aprobados conforme al Plan General anterior, y que se encuentran en proceso de urbanización y que por no haber completado la urbanización en su integridad, tienen la consideración de no consolidado, pero que continúan su desarrollo de acuerdo con las determinaciones aprobadas anteriormente.

- **Actuaciones Remitidas..... UR-NC.R.**  
Corresponden a aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado que delimita el presente Plan General.  
Para su desarrollo de ordenación previo Estudio de Detalle, para su ejecución mediante Proyectos de Obras o de Urbanización, o para su gestión mediante Proyectos de Gestión

El conjunto del suelo urbano se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular para cada zona en que se divide el suelo en las Ordenanzas del suelo urbano del Capítulo 8º de estas Normas, reflejándose los detalles de cada ámbito en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas. Es también de aplicación la normativa del Catálogo de Bienes a Proteger, que a estos efectos, constituye anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

### **2.3.2 Suelo No Urbanizable.**

Está constituido por los terrenos del término municipal en los que concurre alguna de las circunstancias que se regulan en el artículo 9 de la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como las que establece la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial de la Comunidad de Madrid.

En este suelo se distinguen los siguientes tipos en función de la protección que se establezca:

- ♦ **Suelo No Urbanizable de Protección General..... SNU-PG.**  
Corresponde a aquellos terrenos que el Plan General protege del desarrollo urbano por sus características de uso o de configuración del terreno, desde el punto de vista paisajístico o de conformación concreta, por la existencia de elementos singulares de carácter histórico o patrimonial, o para reservas generales de infraestructuras territoriales de carácter viario, ferroviario, eléctrico, de gas, telefónicas, etc..
- ♦ **Suelo No Urbanizable de Protección Específica..... SNU-PE.**  
Corresponde a aquellos terrenos, que bien por legislaciones específicas, o por proyectos territoriales o sectoriales concretos, tienen una protección que se incorpora al Plan General de forma automática y obligatoria, como son las protecciones de arroyos, las vías pecuarias, las servidumbres de carreteras o ferrocarril, los parques regionales, los pasillos aéreos.

El Suelo No Urbanizable se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los planos de Clasificación y Calificación de Suelo y se regula específicamente en el Capítulo 10º de estas Normas.

### 2.3.3 Suelo Urbanizable.

Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos, que de acuerdo con lo señalado en los artículos 10 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, y 91.b) del Reglamento de Planeamiento, no tengan la condición de urbano o no urbanizable en el Plan General, y que podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el propio Plan, incluyendo en esta categoría de suelo aquellos terrenos que se desarrollan con arreglo al planeamiento anterior y no han alcanzado el carácter de suelo urbano por no haber consolidado su urbanización.

Su pormenorización distingue los siguientes tipos:

- **Suelo Urbanizable Transformable..... SUR-TR.**  
Corresponde a aquellos terrenos que el Plan General prevé su transformación a suelos urbanizados dentro de un programa temporal definido en el Plan.

Estos terrenos pueden ser:

- **Suelo Urbanizable Transformable Incorporado..... SUR-TR.I.**  
Corresponde a aquellos sectores del Plan General anterior, o de modificaciones puntuales, en los que se respetan íntegramente las determinaciones del planeamiento general anterior, y la ordenación aprobada, a través del Plan Parcial, pero que por no haber iniciado su gestión no pueden clasificarse como suelo urbano.
  - **Suelo Urbanizable Transformable Remitido.....SUR-TR.R.**  
Corresponde a aquellos terrenos en los que el Plan General define sus condiciones de desarrollo y su delimitación de Sector, para efectuar su ordenación mediante Plan Parcial, con independencia que sean nuevas clasificaciones o clasificaciones de suelo urbanizable anteriores que se incorporan al Plan General con nuevas determinaciones.
- **Suelo Urbanizable sin determinaciones de Transformación..... SUR-ST.**  
Corresponde a aquellos terrenos que se clasifican como urbanizables, pero se definen ámbitos sin concreción de Sectores, ni determinaciones específicas de programación, siendo asimilables al suelo urbanizable no programado regulado por el artículo 60 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

El suelo urbanizable se cuantifica en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular en las normas particulares del suelo urbanizable del Capítulo 9º de estas Normas y en las Fichas de Ordenación y Gestión.

### 2.3.4 Sistemas Generales.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos terrenos del municipio que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio por constituir la base de la estructura general y orgánica del municipio destinados a red viaria, zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos y de infraestructuras de titularidad pública, que el Plan General establece de utilización general para todo el municipio.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales tienen la categoría de clasificación de suelo, sin perjuicio de su posible adscripción a los efectos de su obtención al suelo Urbano o Urbanizable, pudiendo obtenerse también por la simple declaración de utilidad pública en los términos señalados en el artículo 1.4 de estas Normas mediante expropiación, conforme prevé la legislación urbanística vigente.

En todo caso, los sistemas generales definidos por el Plan General, quedarán sujetos a las determinaciones que establezcan los Organismos que tienen competencia en su definición y ejecución.

Los Sistemas Generales pueden ser:

- **Sistemas Generales Consolidados..... SG-CO:**  
Corresponden a aquellos sistemas generales existentes y ejecutados en su totalidad, cuya clasificación sólo puede ser urbana o no urbanizable.
- **Sistemas Generales sin Adscripción .....SG-SA:**  
Corresponden a aquellos sistemas generales que el Plan General prevé que su obtención se realice de forma independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas programadas, por el sistema de expropiación.
- **Sistemas Generales con gestión en tramitación:**  
Corresponden a aquellos sistemas que en el momento de Revisión del Plan General están en proceso de obtención, ya sea por expropiación o por convenio.
- **Sistemas Generales Adscritos..... SG-AT:**  
Corresponde a aquellos sistemas generales que en virtud de las determinaciones de estas Normas o por convenios anteriores, se adscriben a las diferentes clases de suelo a los efectos de su obtención y que quedan vinculados por lo tanto al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano o urbanizable en cada caso, siendo como consecuencia de ello denominados:
  - Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano..... **SG-AD.UR**
  - Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbanizable..... **SG-AD.SUR**

El conjunto de Sistemas Generales se cuantifica en la Memoria, se reflejan gráficamente en el plano de clasificación del suelo y se regulan en función de su clasificación de forma particular para cada clase de suelo en los Capítulos 8º, 9º y 10º y en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas.

## **2.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD EN CADA CLASE DE SUELO.**

---

En función de la clasificación del suelo, el Capítulo II de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1998, establece los derechos y obligaciones de los propietarios.

En concreto regula:

- El suelo urbano, en los artículos 13 y 14.
- El suelo urbanizable, en los artículos 15, 16, 17 y 18.
- El suelo no urbanizable, en el artículo 20 y siguientes.

Esta última clasificación de suelo tiene además una regulación específica en el Capítulo 1 del Título VI de la Ley Autonómica 9/1995.

En los suelos urbanos, cuando se establezcan determinaciones de unidades de ejecución para completar la urbanización, pero que con anterioridad han cumplido las obligaciones de distribución de beneficios y cargas, no procederá la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito, salvo que se produjesen incrementos de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior. Igualmente, no se exigirá esta cesión cuando se trate de operaciones de mejora en los suelos consolidados, o esta circunstancia se señale expresamente en la Ficha de Ordenación y Gestión correspondiente.

Los suelos urbanizables, en tanto no hayan iniciado su desarrollo con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento parcial para su tramitación y aprobación, se consideran en la situación del apartado 1 del artículo 16 de la Ley 6/1998 a los efectos de aplicación de lo señalado por el apartado 2 del artículo 27.

A su vez, el Plan General a través de las presentes Normas Urbanísticas, establece las normas generales y las normas particulares de cada de clase de suelo, sus posibilidades de utilización, basadas en la obligación del propietario de los terrenos a su incorporación al proceso de urbanización en los términos y condiciones regulados en el apartado 2.6 de este Capítulo y en los ámbitos y con los procedimientos señalados en los apartados 2.4, 2.5, 2.6, así como en el Capítulo 3º, con la obligación de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 21 de la Ley 6/98 sobre subrogación de los deberes y los derechos urbanísticos en la transmisión de fincas, y a lo señalado en el artículo 19 del mismo texto legal sobre los deberes de uso, conservación y rehabilitación.

Por último, el derecho a edificar se ejecutará en los términos que señalan los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, en las condiciones que se regulan en el apartado 2.6.4. de estas Normas, y en los Capítulos 6º y 7º.



## 2.5. ÁMBITOS URBANÍSTICOS PARA EFECTUAR EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

---

A los efectos del desarrollo urbanístico el Plan General se delimitan los siguientes ámbitos urbanísticos:

- **Ámbitos de PAU.** Corresponde al ámbito mínimo de planeamiento a efectos de definir las condiciones de programación y sectorización del suelo clasificado como urbanizable, pero sin determinaciones de desarrollo.
- **Sector.** Corresponde al ámbito mínimo del planeamiento en el que se divide el suelo urbanizable a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales de Ordenación.
- **Zona.** Corresponde a las superficies en que se divide la ordenación urbanística de los Planes Parciales o del suelo urbano, en función del uso principal que tengan, de su intensidad, o de las condiciones y tipos de edificación permitidos. Con esta denominación y según la globalidad de los usos y la pormenorización en su caso, se concretan ámbitos de mayor o menor tamaño.
- **Polígono.** Corresponde a superficies de suelo urbano consolidado, desarrollados con planeamientos específicos aprobados por Planes anteriores, que tienen un grado de autonomía urbana que los diferencia de otras áreas consolidadas.
- **Unidad de Ejecución.** Es el ámbito de actuación delimitado a efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano y urbanizable, con objeto de permitir la distribución justa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- **Manzana.** Corresponde a la superficies de suelo delimitadas en su perímetro por viales y espacios libres públicos, existentes o previstos en el planeamiento.
- **Parcela.** Corresponde a la porción de suelo delimitada para ubicar los edificios y que cuenta con dimensiones suficientes para albergar un edificio.
- **Solar.** Corresponde a un ámbito de parcela que cuenta con la totalidad de la urbanización realizada.
- **Edificio.** Corresponde al volumen de edificación que se realiza sobre el suelo y constituye unidad independiente, sobre el que está previsto que se desarrollen usos y actividades urbanísticas.

## **2.6. CONTENIDO Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS QUE DESARROLLAN EL PLAN GENERAL**

---

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las condiciones particulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación, que se aplicarán sobre los ámbitos urbanísticos concretos que define el Plan General, de acuerdo con los criterios señalados anteriormente y con los siguientes procedimientos:

### **2.6.1 Proceso de Planeamiento u Ordenación.**

- **Concepto.**

Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento de ordenación, el conjunto de Planes de Ordenación que regula el Capítulo I del Reglamento de Planeamiento.

Su aplicación en el desarrollo de este Plan General de Ordenación se efectuará con la utilización de los siguientes Planes:

- **Tipo de planes.**

- **Programas de Actuación Urbanística**, para la definición de las condiciones de desarrollo del Plan General y su delimitación por Sectores.
- **Planes Parciales de Ordenación**, para la definición de la ordenación detallada por zonas en el ámbito de cada Sector.
- **Planes Especiales**, para la definición de transformaciones urbanas, desarrollos de sistemas generales o cualquier previsión de protección específica del suelo o de lo edificado, incluso para la realización de infraestructuras.
- **Estudios de Detalle**, para la definición de alineaciones y volúmenes de las edificaciones.

- **Contenido y aprobación.**

Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, y en concreto:

- En la regulación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
- En el Título V de la Ley 9/1995
- En el Capítulo 2º del Título I de la Ley 4/1984, así como lo señalado en el Capítulo 3º de estas Normas.

Será preceptivo en todas las tramitaciones contar con los informes que corresponde emitir a los órganos de competencia sectorial, en las condiciones y plazos regulados por las legislaciones específicas.

- **Iniciativa privada.**

La actuación de la iniciativa privada en orden a la formulación, redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento que se establecen en el presente Plan General, se regula con carácter general por lo establecido en el Capítulo 1º del Título I de la Ley 4/1984, de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

- **Garantías de aprobación.**

A los efectos de la aprobación de los Planes Urbanísticos, las condiciones específicas de aprobación por silencio administrativo, y las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, deberes y compromisos, vienen regulados:

- En el Título X de la Ley 9/1995 de la Comunidad Autónoma de Madrid
- Y en la Ley Estatal 6/98

### **2.6.2. Proceso de Gestión Urbanística.**

- **Concepto y alcance.**

El procedimiento de equidistribuir las obligaciones de cesión y los derechos de edificación que prevé el planeamiento general de desarrollo, o de detalle, se llevará a efecto mediante los instrumentos de gestión que establece el Plan General, teniendo en cuenta las áreas de reparto del suelo urbanizable y la delimitación de las unidades de ejecución y los Sistemas de Actuación definidos directamente por el Plan General de acuerdo con los previstos por la Ley 9/95, o mediante delimitación posterior o modificación de la misma de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38.1.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y lo regulado en el artículo 81 de la Ley 9/1995.

También se prevé la ejecución asistemática en suelo urbano en los términos regulados en el artículo 82 de la citada Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación del artículo 83 del mismo Texto Legal para dicha ejecución.

- **Sistemas de actuación.**

Los Sistemas de Actuación se regulan con detalle:

- En el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Y en el Capítulo 4º del Título VII de la Ley 9/1995
- Y por la sección 3ª del Capítulo 2º del Título I de la Ley 4/1984.

Se establecen a su vez en cada ámbito urbanístico las determinaciones específicas que las presentes Normas Urbanísticas contienen para cada tipo de suelo.

El desarrollo de la gestión urbanística cabe efectuarlo también en los términos que establezcan los Convenios Urbanísticos que se pacten en virtud de lo establecido en el Capítulo 2º del Título VII de la Ley 9/1995.

- **Contenido y aprobación de los proyectos de gestión.**

El contenido de los proyectos de gestión, ya sean equidistribución, compensación o reparcelación, o expropiación forzosa se ajustarán al cumplimiento de lo señalado en el Real Decreto 1093/1977 de 4 de Junio sobre Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Su aprobación se ajustará a lo definido por dichas normas y por la regulación establecida en el Reglamento de Gestión Urbanística y la ley 6/98.

### **2.6.3. Proceso de ejecución de la urbanización.**

El conjunto de deberes de urbanización, se regulan con carácter general en el Reglamento de Gestión Urbanística y además en los artículos 71 y 72 de la Ley 9/95.

- **Tipos de proyectos.**

En relación al presente Plan General, su ejecución material se llevará a efecto mediante los siguientes Proyectos:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras de Urbanización.

Se diferencian cada uno de ellos según el alcance de las obras, correspondiendo los primeros a proyectos que contienen la totalidad de los servicios y que por su dimensión deben ser tramitados conforme se señala más adelante, y los segundos a proyectos de características parciales para ámbitos de escasa entidad que por estas circunstancias no requieren documentación, su tramitación específica.

- **Contenido de los proyectos.**

El contenido de los Proyectos de Urbanización viene regulado en el Capítulo 7º del Título I del Reglamento de Planeamiento y deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el Capítulo 4º de estas Normas Urbanísticas por las que se regulan las condiciones generales de urbanización, y las exigencias establecidas por cada uno de los Colegios profesionales que tienen competencia en la redacción de estos documentos.

- **Aprobaciones y autorizaciones.**

Los requisitos generales para la ejecución de la urbanización se regulan en el apartado 2.6 siguiente, si bien en todo caso, quedarán sujetos a las autorizaciones y licencias a que hace referencia el Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas, y a los informes y autorizaciones sectoriales que por razón de su materia les son exigibles de acuerdo con los requisitos citados.

#### **2.6.4. Proceso de edificación.**

- **Exigencia previa a la edificación.**

La nueva edificación exigirá en todos los casos, la previa autorización de parcelación obtenida de forma directa o mediante su inclusión en la presentación de los correspondientes:

- Proyectos de Parcelación.

- **Tipo de proyectos.**

La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como la utilización de las mismas, se llevará a efecto mediante los siguientes proyectos:

- Proyecto de Edificación.
- Proyecto de Obra Menor.
- Proyectos de Actividades.
- Proyecto de Demolición.

- **Contenido de los proyectos.**

El contenido de estos proyectos se ajustará a las condiciones establecidas:

- En el Capítulo 3º de estas Normas Urbanísticas
- A las condiciones generales de usos urbanísticos y de edificación y de protección del medio ambiente establecidos en los Capítulos 5º, 6º y 7º de estas Normas Urbanísticas
- A las normas particulares del suelo urbano del Capítulo 8º y las que resultan de las ordenanzas que se aprueben en los planeamientos de desarrollo.
- A las normas de suelo no urbanizable del Capítulo 10º.
- Y a la regulación de las normas del Catálogo que constituyen el Documento III del Plan General.

- **Aprobaciones y autorizaciones.**

Los proyectos se sujetarán a las condiciones de solicitud, licencias y autorizaciones que se regulan en el Capítulo 3º, a las normas de contenido que los Colegios Profesionales tengan establecidos a los técnicos con competencia en la redacción de estos documentos, y a las autorizaciones que sean pertinentes en razón de su materia y de la legislación sectorial y específica que les sea de aplicación.

Cualquier Obra Nueva para su declaración, requerirá del cumplimiento de lo señalado en el artículo 22 de la Ley 6/98 y lo que señala la Ley de la Edificación.

## **2.7. REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA**

### **2.7.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización.**

La ejecución urbanística se define como el conjunto de acciones que es preciso realizar sobre el suelo para que se transforme de terreno natural a suelo urbanizado, o en su caso, para que se completen los suelos semiurbanizados.

La ejecución del Plan General se efectuará en los términos que establece el artículo 31 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Este proceso exige para su iniciación que se hayan cumplido, en los ámbitos que determine el Plan, el proceso de ordenación a través de los instrumentos de planeamiento descritos anteriormente y exigidos en cada clase de suelo en el apartado 2.6.1 anterior.

Una vez cumplimentada la elaboración, tramitación y aprobación de los planes de desarrollo impuestos por el Plan para cada tipo de suelo y por las normas particulares de cada ámbito, se legitima el derecho a la ejecución del Plan y con ello nace el derecho a urbanizar.

### **2.7.2. Alcance de las obligaciones de urbanizar.**

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas:

- En el Capítulo 3º de los artículos 58 y siguientes del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística.
- En el artículo 72 de la Ley 9/1995.
- En el artículo 9 apartado 2 de la Ley 4/1984.
- Y en los artículos 14 y 18 de la Ley 6/98.

A su vez, debe incluir todos los servicios a que hace referencia el Capítulo 5º de Normas Generales de la Urbanización.

### **2.7.3. Ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras.**

El Ayuntamiento podrá llevar a cabo cualquier sistema general de infraestructuras mediante la obtención del suelo por expropiación, por tratarse de servicios de interés general, así como disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La ejecución y el mantenimiento de los sistemas generales de infraestructuras se efectuará conforme se señala en las Fichas de Ordenación y Gestión para cada ámbito del municipio.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizará por el Ayuntamiento, con las particularidades específicas del apartado siguiente, salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios, o que tengan la obligación de ejecutarlos, y con los particulares que los sufraguen.

Los desarrollos en los que se incluyan Sistemas Generales, deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos.

Cualquier desarrollo de urbanización deberá haber cumplido con carácter previo a su iniciación, con las obligaciones que le correspondan de ejecución de los sistemas generales de infraestructura que determine el Ayuntamiento, resarcándose económicamente si los hubiese ejecutado totalmente y afectasen a otros sectores. En este supuesto, se ejecutarán en calidad de empresas urbanizadoras en la parte de urbanización que ejecuten a cargo del desarrollo de otro Sector o Unidad de Ejecución, con las salvedades específicas de gestión que se establezcan en los Convenios Urbanísticos en su caso.

Para el desarrollo de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General y ejecución del mismo, se tomarán las medidas oportunas para dar cumplimiento del Decreto 131/97, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas (enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos). Se prohíbe la ejecución de edificaciones en los pasillos eléctricos reflejados en el plano O-6ª de Afecciones Ambientales.

#### **2.7.4. Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos.**

La conservación de la urbanización se efectuará conforme se regula en las Fichas de Ordenación y Gestión de cada ámbito urbanístico. Cuando no se especifique expresamente se llevará a cabo por el Ayuntamiento. Salvo durante el periodo de garantía de las obras de urbanización, que correrá a cargo del Promotor de la Urbanización.

Cuando se señale su obligación a los particulares esta conservación se efectuará:

- Por el Promotor de la Urbanización hasta la finalización del periodo de garantía de las obras de urbanización.
- Por la Entidad Urbanística de Conservación una vez finalizado el plazo con carácter indefinido hasta que se haga cargo el Ayuntamiento.

A su vez, se ajustará a las siguientes reglas:

- Si el Sistema de Actuación es el de Compensación, con carácter previo a la recepción de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y se exigirá la recepción de las obras por la propia Junta de Compensación en los términos previstos en el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de esta obligación conforme se regula en el apartado siguiente.
- Cuando existan Comunidades de Propietarios y la conservación sea privada, los representantes de la Comunidad tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos de los espacios de dominio y uso público en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que puedan subsistir las Comunidades para la administración mancomunada de aquellos propiedades de titularidad privada común.

En caso de incumplimiento de esta norma el Ayuntamiento procederá de oficio a la constitución de la Entidad correspondiente.

- El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades Urbanísticas de Conservación, que permanecerán en todo caso para colaborar con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.

En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de los gastos de conservación, la Presidencia de la Entidad le corresponderá al representante municipal.

- Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería con limitaciones de acceso a la urbanización, siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.



## **2.8. CONDICIONES PARA LA UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANIZADO.**

Las condiciones para la utilización de suelo una vez urbanizado se regulan a través:

- De la intervención municipal en las licencias y autorizaciones que se señalan en el Capítulo 3º.
- De las Normas Generales de Edificación, Usos y Protección de los Capítulos 4º, 5º, 6º y 7º.
- De las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano del Capítulo 8º, y las Normas Particulares del Suelo Urbanizable y No Urbanizable de los Capítulos 9º y 10º.
- Por último, mediante la regulación de protección que establece el Catálogo, que constituye el Documento III del Plan General.

### **2.8.1. Ejercicio de la facultad de edificar.**

La facultad del derecho a edificar se ejercitará en suelo clasificado como urbano y urbanizable cuando se hayan cumplido:

- Los requisitos exigidos en el artículo 31 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística
- Lo señalado en los artículos 70, 71, 72 y 73 de la ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.
- Y lo establecido en el Capítulo II de la ley 6/98.

En el suelo no urbanizable será preceptivo haber obtenido la calificación urbanística preceptiva, dando cumplimiento a lo señalado por el Título III de la ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

### **2.8.2. Usos y obras provisionales.**

En relación a los usos y obras que se realicen con carácter provisional y que no correspondan a ejecuciones del Plan, se establece que, con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente, y en concreto lo regulado en el artículo 17 de la Ley 6/98.

También será de aplicación lo regulado en el artículo 20 del mismo texto legal.

La aplicación de estos dos artículos se efectuará sin menoscabo de los criterios que se regulan expresamente en este Plan General en orden a los usos y obras provisionales.

## **2.9. RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES**

---

### **2.9.1. Edificios inadecuados y situaciones de “Fuera de Ordenación”.**

- **Edificios Inadecuados.**

Todos aquellos edificios existentes en la actualidad, que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se considerarán con carácter general como **"edificios inadecuados"**.

Quedan excluidos de este carácter de inadecuados aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas con licencias y autorizaciones, otorgadas por cualquiera de las Administraciones competentes en esa materia.

- **Edificios Fuera de Ordenación.**

Tendrán en cambio el carácter de situaciones de **"fuera de ordenación"** los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares, a los que el Plan General otorgue específicamente esta condición, de forma individualizada, por considerar de interés su desaparición, y a todos aquellos edificios inadecuados que queden afectados por alguna disposición legal de carácter sectorial que impida su legalización, o que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Sectorial, o que estén clasificados como sistema general en el presente Plan General., aún cuando no se detallen de forma individualizada.

Asimismo, cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, en las que se hayan iniciado expedientes de infracción, y por tanto que aún no haya operado la prescripción que establece el Capítulo 3º del Título V de la Ley 4/84, tendrá automáticamente la consideración de “fuera de ordenación”.

### **2.9.2. Obras permitidas en los edificios calificados fuera de ordenación.**

En los edificios considerados **“fuera de ordenación”**, sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano con respecto de la integridad del dominio público. Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legislación vigente, siempre que se adopten de forma previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición, o adquisición en un plazo inferior o igual a 15 años, por su situación en suelo no urbanizable en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender incluso con posterioridad a la aprobación de este Plan General esta consideración a determinados edificios inadecuados de forma expresa o de forma automática por no cumplirse las condiciones de legalización. Tampoco podrán realizarse ampliaciones de volumen o de la superficie edificada de la edificación existente, ni instalar en edificios no residenciales servicios sanitarios propios del uso residencial.

### **2.9.3. Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas.**

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se acogerán a lo establecido en Capítulos 2º y 3º del Título III de la Ley 4/1984.

Los edificios inadecuados o la parte de los edificios que sean inadecuados, que no tengan la consideración de fuera de ordenación deberán legalizarse en el plazo máximo de un año a partir de los tres meses posteriores a la publicación de la aprobación definitiva del Plan General, presentando la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurren circunstancias que afecten a incumplimientos del Código Civil, pues comportarán de forma automática la consideración de “fuera de ordenación” descrita en el apartado 2.9.1.

A fin de proteger el interés de los colindantes, se establece un periodo de tres meses a partir de la publicación del Plan General para denunciar cualquier edificación inadecuada que se considere improcedente su legalización.

Según el tipo de obra de que se trate, se presentarán los correspondientes proyectos y solicitudes de legalización, debiendo abonarse además de su correspondiente licencia, un canon urbanístico compensatorio, equiparable a una sanción por cantidad igual a la que resulte de aplicar la tasa y el impuesto de construcción establecido para su licencia.

Todas la edificaciones inadecuadas que no lleguen a cumplir esta exigencia de legalización en el plazo fijado, pasarán a tener de forma automática la consideración urbanística de edificaciones “fuera de ordenación”. El Ayuntamiento podrá acordar la calificación de fuera de ordenación para aquellos edificios que tengan el carácter de inadecuados y se produzcan denuncias de los colindantes que justifiquen el perjuicio que está edificación les está produciendo.

### **2.9.4. Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación**

En estos edificios se autorizaran las obras y usos de la nueva regulación del Plan General, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

### **2.9.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima.**

En aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas Particulares, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral, se permitirá su edificación, siempre que se pueda realizar, al menos, la vivienda mínima, aplicando las condiciones de aprovechamiento a la superficie realmente existente que resulten de una medición exacta del terreno realizada por técnico competente.

### **2.9.6. Parcelas con aprovechamiento edificatorio inferior al del Planeamiento que se revisa.**

Aquellos supuestos en que existan parcelas en que sus condiciones de edificabilidad con el presente Plan sean inferiores a las establecidas por el Plan que se revisa podrán, durante el plazo improrrogable de 3 meses a partir de la Aprobación Definitiva de este Documento, y previa acreditación fehaciente de dicha circunstancia, solicitar licencia en los términos de edificabilidad del Plan General anterior, siempre y cuando cumplan las condiciones de ocupación y alturas del presente Plan General para la zona de Ordenanza que le sea de aplicación.

Las licencias de obra mayor solicitadas y concedidas en aplicación del presente artículo, caducarán si en el plazo de 24 meses no son iniciadas las obras y les será de aplicación asimismo el artículo 3.3.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

Si transcurridos cualquiera de los plazos anteriormente referidos, de solicitud de licencia, inicio de las obras y finalización de las mismas, y estos no se hubiesen cumplido, las determinaciones referidas a la edificabilidad de las parcelas serán exclusivamente las incluidas en la presente Revisión del Plan General.

## **2.10. INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS URBANÍSTICOS.**

---

Cualquier infracción urbanística, entendiéndose como tales las que establece el artículo 37 de la Ley 4/1984, quedará sujeta a la regulación establecida por el Título V de dicho texto legal y las disposiciones vigentes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El incumplimiento por los particulares de las obligaciones y deberes que se señalan en las presentes Normas Urbanísticas, pueden ser de los siguientes tipos:

- **Incumplimiento en la obligación de planificar.**

Cuando no se efectúan los planes de desarrollo en los plazos y condiciones señalados por el Plan General.

Este incumplimiento dará lugar al derecho de la Administración a modificar el sistema de actuación y las condiciones de ordenación, para favorecer otros desarrollos.

- **Incumplimiento en la obligación de equidistribuir.**

Cuando no se realizan las cesiones que se imponen y en los plazos exigidos por el Plan General y por la legislación urbanística.

Este incumplimiento dará lugar al cambio de sistema de actuación, o en el caso de que sea por falta de incorporación al proceso urbanizador, a la expropiación a que se alude más adelante.

- **Incumplimiento en la obligación de urbanizar.**

Cuando no se cumple la ejecución de la urbanización en el tiempo con el procedimiento y en las condiciones y características exigidas por el planeamiento.

Este incumplimiento dará lugar a la posibilidad de cambio del sistema de actuación y a reajustar lo urbanizado a las exigencias municipales, y a no poder edificar en tanto se cumplan las condiciones establecidas.

- **Incumplimiento en la obligación de edificar.**

Cuando no se edifica en el plazo, en el procedimiento, y en las condiciones y características exigidas en el Plan.

Dará lugar según el incumplimiento, a aplicar las infracciones urbanísticas tipificadas por el Reglamento de Disciplina, con la obligación en todos los casos de reconstruir lo edificado a lo legalmente permitido.

- **Incumplimiento en la utilización de los edificios.**

Cuando se utilizan los edificios sin cumplir los procedimientos y las condiciones exigidas por el Plan.

Dará lugar a las infracciones tipificadas por el Reglamento de Disciplina Urbanística.

- **Incumplimiento en la conservación y mantenimiento de la urbanización y de lo edificado.**

Cuando no se mantienen en las debidas condiciones de calidad, seguridad y salubridad, tanto la urbanización como la edificación.

Dará lugar a la exigencia por el Ayuntamiento de que se cumpla esta obligación, y a la aplicación de las ordenes de ejecución que se regulan en el apartado 3.2.5.

El conjunto de incumplimientos conllevarán además la aplicación de lo regulado por los artículos 11 y 12 de la Ley 4/1984 y lo regulado en los artículos 89 y siguientes de la Ley 9/1995, ambos de la Comunidad de Madrid relativos a la aplicación del Sistema de Ejecución Forzosa, así como lo regulado en el artículo 99 y siguientes del mismo texto legal para los supuestos de expropiación forzosa por razón del urbanismo.

Los procedimientos de expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos no podrán efectuarse contra terrenos o construcciones, si previamente no se hubiese practicado en la finca registral correspondiente la anotación preventiva de la que resulta la iniciación del expediente por el citado incumplimiento. A tal efecto, la iniciación del expediente por incumplimiento de deberes urbanísticos se tramitará conjuntamente con la práctica de la anotación preventiva correspondiente.

## **2.11. MODO DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

La recepción de las obras, la cesión de las infraestructuras y el funcionamiento durante el periodo de garantía se sujetará a las siguientes normas:

### **2.11.1. Recepción de las obras.**

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones. El Ayuntamiento procederá a la recepción en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.

La recepción de las obras se efectuará en todo caso, dejando a salvo las subsanaciones y salvedades que se hagan constar en el acta y que en nada interfieran ni dificulten el uso y funcionamiento de las instalaciones y servicios del ámbito, siempre y cuando no se haya podido, o no se haya considerado conveniente, ejecutar con anterioridad a la recepción.

La recepción de las obras de urbanización implicará la cesión de todos los elementos que constituyen las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme a lo señalado para cada ámbito en las Fichas de Ordenación y Gestión, y en el apartado 2.7.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

- **Periodo de Garantía.**

Recibidas las obras de urbanización se establece un plazo de garantía de un año a contar desde la fecha de recepción, para que durante dicho plazo se ejecuten las obras o reparaciones ordenadas por el Ayuntamiento.

Durante este periodo de garantía, el promotor conservará y mantendrá las obras e instalaciones a su único y exclusivo cargo y responderá de todos los defectos o vicios que aparezcan en las referidas obras e instalaciones, pero no así la prestación de los servicios que se abonarán en función de su disfrute.

- **Subsanaciones.**

La subsanación de las deficiencias que se detecten se ejecutarán por la empresa urbanizadora, bajo la directa responsabilidad del promotor en el plazo que para cada caso se determine en el acta de recepción, o bajo la dirección del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico a que se hace referencia en el apartado siguiente.

Transcurrido el periodo de garantía establecido y previas las oportunas comprobaciones, se suscribirá un último Acta dentro de los siguientes quince días.

Si existieran defectos que subsanar, se recogerán en el propio Acta, con otorgamiento de un plazo mínimo e improrrogable por el Ayuntamiento a la Entidad Promotora que no excederá de treinta días.

### **2.11.2. Seguimiento y control de las obras.**

La comprobación del cumplimiento y seguimiento de la normativa de recepción se efectuará por un Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, que estará compuesto por los siguientes miembros:

- Los representantes de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes a los diferentes servicios.
- Un representante de la empresa urbanizadora.
- Un representante de la Dirección Facultativa de las Obras.
- Un representante de la Entidad Promotora, que se encargará del trabajo burocrático a que diera lugar este grupo.

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico se reunirá cuantas veces sea necesario para el correcto seguimiento de las obras.

#### **• Documentación de las obras.**

Para formalizar la recepción de las obras será exigible la siguiente documentación:

- 1.- Acta de recepción de la obra suscrita con la Entidad Promotora.
- 2.- Certificado final de obra emitida por la Dirección Facultativa Superior.
- 3.- Documentación de las Compañías Suministradoras, referentes a los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía.
- 4.- Dictámenes de Industria, correspondientes al Alumbrado Público y esquemas unifilares de dicha Red.
- 5.- Informe final de control y calidad de la ejecución.
- 6.- Proyecto final y definitivo de instalaciones y obras ejecutadas en el ámbito.

#### **• Avales.**

El Ayuntamiento mantendrá en su poder los Avales constituidos para el desarrollo de la actuación hasta el momento de finalizar el periodo de garantía de la ejecución de las obras de Urbanización, en el que se procederá a devolver dichos Avales.

El Ayuntamiento no vendrá obligado a la devolución del Aval o Avales que constituyan garantía suficiente para la subsanación de los defectos que hubieran sido recogidos, en su caso, en las Actas de Inspección.



### **2.11.3. Modo de actuar en este periodo.**

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, a partir del Acta de Recepción, será el encargado del seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las condiciones que se fijen para garantizar el mantenimiento de la urbanización.

En el ejercicio de sus funciones, propondrá a los Servicios Técnicos Municipales las reparaciones que se deben realizar, quién debe ejecutarlas y a qué cargo. Las decisiones de los Servicios Técnicos Municipales del Grupo de Trabajo, serán comunicadas a los interesados por el representante del Promotor.

La interpretación, en caso de ser necesario, del funcionamiento del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico será del Ayuntamiento.

- **Plan de Accesos.**

Para evitar deterioros graves en la obra de urbanización e instalaciones del ámbito ejecutado, el Ayuntamiento entiende necesario que se limite y controle el libre acceso de personas y vehículos, y para ello en el plazo máximo de quince días desde la recepción provisional, el Grupo de Trabajo determinará un Plan de Accesos que regulará y limitará la entrada de vehículos en el ámbito, a excepción de los que correspondan a los propietarios, promotores de la urbanización o a promotoras de edificación, compañías constructoras y sus trabajadores, y siempre que sean necesarios para la ejecución de las obras de edificación.

- **Servicio de Vigilancia**

La Entidad Promotora se obligará a su exclusivo cargo, a contratar un equipo de vigilancia privada, que dentro de sus competencias, tutele las obras de urbanización.

La vigilancia del ámbito será de veinticuatro horas diarias, durante siete días a la semana, con un vehículo si fuese necesario por la dimensión de la actuación y así lo estableciese el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento facilitará la coordinación y colaboración de la Policía Municipal, única autoridad competente para velar por la seguridad en el municipio, con el Servicio de Vigilancia del ámbito.

- **Vigilancia Urbanística.**

La Entidad Promotora colaborará con el Ayuntamiento para facilitar la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones de índole urbanística cuya exigencia es de plena y exclusiva competencia municipal.

- **Seguro de Responsabilidad Civil.**

La Entidad Promotora se obliga a suscribir a su exclusivo cargo, un Seguro de Responsabilidad Civil, con una cobertura equivalente a un 10% del presupuesto de ejecución de la obra durante todo el periodo de garantía.

- **Reposición de material deteriorado.**

La Entidad Promotora de la Urbanización deberá reponer el material robado o deteriorado (tapas de alcantarilla, señales de tráfico, papeleras, ...) durante el periodo de garantía.

- **Limpieza de las calles.**

La Entidad Promotora de la Urbanización se obliga, a su exclusivo coste a realizar dos limpiezas completas de los viarios del Sector:

- Primera limpieza:

A los cinco meses desde la Recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

- Segunda limpieza:

Quince días antes de la fecha de la terminación del periodo de garantía de las obras de urbanización.

Asimismo, la Entidad Promotora de la Urbanización se obliga a realizar durante el periodo de garantía, tres limpiezas completas de las zonas ajardinadas del ámbito urbanizado en las fechas que determine el Grupo de Trabajo.

- **Licencias de acometidas.**

El otorgamiento de las licencias de calas para las acometidas de las instalaciones por las Compañías Suministradoras, será competencia del Ayuntamiento.

Será responsabilidad del Promotor de edificación la obtención de las licencias para las acometidas de agua, electricidad, etc., necesarias para su obra, siendo de su cuenta y cargo tanto la obtención de permisos de cala, como la reparación de los daños producidos en calles y aceras y el pago de las Tasas que correspondan.

- **Consumos.**

Serán de cuenta del Ayuntamiento el pago de los consumos de energía eléctrica del alumbrado público y del agua para riego que resulten precisos para la oportuna conservación y mantenimiento del ámbito urbanizado, de acuerdo a las tarifas que tiene convenidas con las compañías suministradoras.

No obstante, se precisa que será de cargo de la Entidad Promotora de la Urbanización el coste correspondiente al compromiso de mantenimiento, conservación, reparación y reposición de los Servicios de alumbrado público hasta la finalización del periodo de garantía, que exige justificar a la Compañía para hacer la contratación del suministro de energía eléctrica.

- **Subrogación de obligaciones.**

Los propietarios promotores, o la Entidad Promotora que solicite la Recepción de las obras de urbanización, tienen la obligación de asegurar por escrito que se obligan a subrogar al futuro comprador de sus parcelas la aceptación de esta normativa.

#### **2.11.4. Coordinación de las obras de edificación.**

Para la mejor coordinación de las obras de edificación que se ejecuten durante el período de garantía, la Entidad Promotora asumirá y se comprometerá a cumplir y hacer cumplir dentro de sus competencias, las siguientes formalidades:

- **Acta de comprobación.**

La Entidad Promotora y los propietarios o promotores, su Dirección Facultativa y la empresa constructora de la obra de edificación de cada parcela, deberán formalizar, con carácter previo a la iniciación de cualquier obra de edificación, un Acta de Comprobación, redactada por la Entidad Promotora de la edificación.

El acta de comprobación, a la que se acompañará una copia de la presente regulación, contendrá como mínimo los siguientes extremos:

- Justificante de prestación del aval a que se hace referencia más adelante.
- Compromiso de la aportación a los gastos, a que se alude más adelante.
- Establecimiento de las sanciones que se determinen como garantía del cumplimiento de las obligaciones que corresponden al promotor y constructor.

Esta acta deberá ser firmada por el Promotor de la edificación, por el representante de la Entidad Promotora de la Urbanización, por las Direcciones Facultativas de las obras de urbanización y de edificación, y por la Empresa Constructora que vaya a intervenir en la parcela.

- **Prioridad de las obras de urbanización.**

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y sus instalaciones se considerará prioritaria a la obra de edificación de los Promotores del ámbito, por lo que éstos se atenderán en todo momento a lo que determinen los técnicos y servicios de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización y a las decisiones del Grupo de Trabajo.

Esta prescripción será especialmente respetada en materia de seguridad.

- **Instrucciones obligatorias.**

Tanto el Propietario o Promotor de la parcela en la que se efectúe la edificación, como todo los que participen en ella, -empresas constructoras, dirección de obra, operarios, etc...- deberán cumplir cuantas instrucciones verbales o escritas les realicen los técnicos y el servicio de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización y del Grupo de Trabajo.

Los Promotores de las parcelas edificables deberán hacer constar esta circunstancia en los contratos que suscriban con sus empresas constructoras, facultativos y operarios, a los que deberán tener debidamente informados de las presentes normas y, en especial, sobre las condiciones en las que se autoriza la entrada en el ámbito para la construcción en la parcela, asumiendo la responsabilidad de cualquier acto que se produzca contraviniendo las referidas normas.

- **Sanciones.**

El incumplimiento por los promotores o sus empresas constructoras, sus empleados y facultativos, de las obligaciones establecidas en las presentes normas, tendrá una sanción de 30.000 pts por cada día que continúe el incumplimiento, a contar desde la fecha en que sea requerido de cumplimiento.

Si dicho incumplimiento se agota en un solo acto, el Grupo de Trabajo decidirá la sanción a imponer, teniendo en cuenta los perjuicios causados, y con independencia de su subsanación por el causante.

La responsabilidad económica del abono de las sanciones recaerá siempre sobre los miembros de la Entidad Promotora de la Urbanización o sobre los promotores de la edificación, sin perjuicio de su facultad de repercutirlos contra los infractores por ellos contratados.

- **Arreglo de desperfectos.**

Comprobados por los servicios técnicos municipales o de vigilancia de la Entidad Urbanística Colaboradora que los desperfectos son imputables a determinado Promotor, se le notificará el plazo máximo para su subsanación.

Transcurrido el plazo concedido al promotor, la Entidad Promotora de la Urbanización procederá a la reparación de los desperfectos a cargo del Promotor que los causó, o a su cargo para el caso de no ser identificado el causante de los daños.

- **Prohibiciones de orden general.**

Queda expresamente prohibida la implantación de grúas, maquinarias, carteles, instalaciones de obra y acopio de materiales, fuera de los límites de las parcelas, en los términos de la Licencia Municipal concedida, con la excepción de los autorizados por el Ayuntamiento por motivos técnicos.

Cualquier material, instalación, etc., ubicado fuera de los límites de la parcela, o sin autorización, podrá ser retirado sin previo aviso por al Entidad Promotora de la Urbanización, corriendo todos los gastos de dicha retirada, a cargo del Promotor de la parcela, por aplicación, en su caso, del aval prestado que se regula posteriormente.

Los movimientos de tierra de la parcela y la ejecución de los sótanos se realizarán de forma que garanticen la permanencia de los servicios generales, respondiendo el Promotor de todos los daños que ocasione.

- **Aval.**

El Promotor de la edificación deberá depositar en el momento de la firma del Acta de Comprobación regulada en el párrafo 2º y siguientes del artículo 2.11.4, un aval bancario ante el Ayuntamiento y a su favor por la cantidad de 1.100 pts, por cada metro cuadrado de la edificabilidad máxima de las parcelas. (Actualizando estas cantidades anualmente según IPC).

Este aval responderá de los perjuicios, manifiestos y acreditados que se ocasionen directamente por el Promotor o las personas y empresas que actúen en la parcela con ocasión de las obras de edificación, en la urbanización, imputables solamente a las empresas edificadoras, y de las sanciones a que hubiere lugar.

La entidad avalista deberá atender el pago garantizado por el aval, -y así se hará constar en su texto-, al primer requerimiento que practique el Ayuntamiento, con renuncia al beneficio de excusión.

No obstante, previamente a la exigencia de pago o ejecución del aval, la Entidad Promotora de la Urbanización, por intermedio de su Gerencia, dirigirá comunicación al Promotor de la edificación, requiriéndole el pago que proceda por término de cinco días, comunicación a la que se acompañará, en su caso, informe de la Dirección Facultativa de la obra de urbanización, justificativo de la reclamación cursada.

Transcurrido dicho plazo sin haber mediado el pago por el Promotor de la edificación, se podrá proceder por la Entidad Promotora de la Urbanización a requerirlo al Ayuntamiento para que lo reclame a la entidad avalista.

Formalizada la finalización del plazo de garantía, el Ayuntamiento devolverá el aval, siempre que el Promotor haya obtenido ya licencia municipal de primera ocupación.

- **Aportación a los gastos.**

En el momento de la firma del Acta de Comprobación, el Promotor deberá entregar a la Entidad Promotora de la Urbanización la cantidad en pesetas que resulte de la aplicación de las siguientes condiciones:

- Quince pesetas por metro cuadro edificable de la parcela actualizados según IPC, según la ficha del Proyecto de Equidistribución por cada uno de los doce meses siguientes a la recepción provisional de las obras.

Se hace constar que las bases para determinar dicha cantidad se han obtenido de un cálculo aproximado del importe a que pueden ascender los gastos de inspección y control técnicos, así como las reparaciones y reposiciones de los desperfectos y deterioros que puedan producirse en la urbanización con carácter general y sin responsable directo, por causa de la obra simultánea de edificación, a cuyo pago se aplicará la cantidad resultante, sin que proceda liquidación alguna por la cantidad entregada.

En todo caso, si el Promotor de la edificación obtuviera la licencia de primera ocupación antes de transcurrir doce meses, la Entidad Promotora de Urbanización devolverá las cantidades que correspondan a las mensualidades completas que falten por transcurrir.

## CAPITULO 3

### INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

#### 3.1. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

La intervención municipal en la edificación y los usos del suelo se efectúa para cualquier actuación en la totalidad del ámbito del municipio mediante las aprobaciones urbanísticas, el ejercicio de las licencias, la información y las consultas, las ordenes de ejecución y las inspecciones que realiza el Ayuntamiento.

#### 3.2. CONTENIDO DEL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA MUNICIPAL.

##### 3.2.1. Aprobaciones urbanísticas.

Corresponden a las aprobaciones de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General y en ejecución del mismo, tales como:

- PAUS (Programas de Actuación Urbanística).
- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Equidistribución (Compensación, Reparcelación, Expropiación).

Estas aprobaciones se efectuarán en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística a que se ha hecho referencia en el apartado 2.6.1 con los procedimientos regulados por la Ley de Reforma Local.

##### 3.2.2. Actos sujetos a Licencia.

Los actos sujetos a licencia municipal son los previstos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y los contemplados en el artículo 16 de la Ley 4/84 así como los que se determinan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo los establecidos por las legislaciones citadas los siguientes:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- La de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas incluidas las parcelaciones rústicas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente conforme a la legislación urbanística.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta, tala y abastecimientos de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, que está enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado, incluso aunque no exista planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, incluso aunque no sean visibles desde la vía pública, siempre y cuando no estén en locales cerrados.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizadas.

### **3.2.3. Información y Cédulas Urbanísticas.**

De conformidad con lo señalado en el artículo 6 de la Ley 6/98, “todo administrador tendrá derecho a que la Administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado”, y en este sentido el Ayuntamiento podrá expedir copias de las cédulas urbanísticas de cada parcela con el contenido regulado por el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento previa solicitud por los interesados.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación en los Proyectos de Parcelación de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.

Asimismo, a lo largo de la tramitación del Plan General, y en los procedimientos de tramitación y gestión que lo desarrollen, el Ayuntamiento garantizará el derecho de información a las entidades representativas de los intereses afectados por cada actuación.



### **3.2.4. Derechos de consulta.**

Sin perjuicio de la regulación que se efectúa en la legislación urbanística en orden a la tramitación, determinaciones y contenidos de la documentación necesaria para proceder a la transformación del suelo urbanizable, y a los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los Planes y Proyectos Sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del artículo 18 de esta Ley, el presente Plan General regula con carácter subsidiario este procedimiento, de tal modo que se establece como condición para realizar la consulta que el contenido de la documentación aportada por los interesados sea equivalente a un Avance de Programa de Actuación Urbanística o de Plan Parcial en su caso, con las previsiones relativas a las conexiones exteriores, fijándose como plazo para la contestación a la referida consulta el de tres meses, que quedará vinculada y condicionada a la existencia previa de la evacuación de informes favorables por todos los organismos con competencias sectoriales, dando derecho, en el caso de ser favorable a la iniciación de los trámites de desarrollo de planeamiento y gestión que el presente Plan General establece para suelo urbanizable transformable.

### **3.2.5. Ordenes de ejecución.**

A los efectos de garantizar la obligación de los propietarios regulado en el artículo 19 de la Ley 6/98, el Ayuntamiento podrá exigir a través de las ordenes de ejecución el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la imposición de ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, en los términos que se establece en los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Así mismo podrá efectuar esta exigencia en los casos de incumplimientos y en la terminación de las obras de urbanización que se regulan en el apartado 2.9 de estas normas.

### **3.2.6. Declaraciones de ruina.**

En los casos en que la edificación amenace una situación ruinosa, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la declaración de dicho estado conforme a los procedimientos establecidos en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 9/95 en los edificios catalogados. No obstante la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas de edificios existentes.

### **3.2.7. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas.**

El Ayuntamiento, por sí, o de conformidad con la regulación que establezca la Comunidad Autónoma podrá llevar a efecto la aprobación de la Ordenanza que determine las condiciones con que se deben llevar a efecto las inspecciones periódicas de las características de las obras de urbanización y de la propia edificación existente, a los efectos de garantizar su correcta ejecución y su seguridad y salubridad.

A estos efectos se establecen los siguientes tipos de inspecciones para su regulación específica:

- **Inspección de ejecución de obras de urbanización.**  
Esta inspección incluirá la comprobación previa por los servicios técnicos municipales de todas las redes que han de quedar ocultas una vez finalizadas las obras, con el procedimiento de control que se determine por ordenanza, así como sus comprobaciones de terminación y de periodos de garantía que se regulan en el presente Plan.
- **Inspección de la ejecución de las obras de edificación.**  
Esta inspección incluirá la comprobación de replanteo, cimentación, coronación y terminación de obra, o primera ocupación, mediante la expedición de los volantes correspondientes, expedidos con el procedimiento que se determine en las ordenanzas.
- **Inspección de los usos y actividades.**  
Esta inspección conllevará la comprobación de todas las medidas correctoras que sean impuestas para desarrollar una actividad y comprobación previa a su funcionamiento.
- **Inspección técnica del patrimonio edificado.**  
Alcanzará a la inspección necesaria para mantener los edificios construidos con la debida calidad, seguridad y salubridad.

### **3.3. RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

---

#### **3.3.1. Procedimiento.**

El procedimiento de concesión será el establecido en los artículos 3, 4 y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el artículo 20 de la Ley 4/1984.

La concesión de las licencias municipales se llevará a efecto cumpliendo:

- Los requisitos generales que establece la legislación vigente de administración local
- Las ordenanzas fiscales municipales.
- Y las condiciones particulares en función de los diferentes tipos de licencias.

#### **3.3.2. Autorizaciones previas.**

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra Legislación específica exigida expresamente o no por las presentes Normas, 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, y no se concederán las licencias en tanto se aporten las autorizaciones que sean competencia del resto de administraciones expedidas en los plazos y condiciones reguladas específicamente y ajustadas a las determinaciones del presente Plan y sus Normas Urbanísticas, así como a los Planes y Ordenanzas que se aprueben en su día, al haber sido informados o ser asumidos con su aprobación por las diferentes administraciones.

#### **3.3.3. Competencia.**

La concesión de las licencias quedará sujeta al juicio de silencio administrativo que regula el artículo 118 de la Ley 30/1992.

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable, sin perjuicio de las competencias que se regulan en el artículo 19 de la Ley 4/1984 y de los procedimientos de autorizaciones en suelo no urbanizable que regula el Capítulo 2º del Título VI de la Ley 9/1995.

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

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

### **3.3.4. Caducidad y plazos.**

El régimen de caducidad, suspensión y transmisión de las licencias será el establecido en el Título VII de la Ley 4/1984.

Las licencias de obra mayor tendrán un plazo de ejecución con carácter general de 18 meses y las licencias de obra menor serán de 6 meses.

Se entenderá que no se han iniciado las obras siempre que durante el citado plazo la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base a los presupuestos de ejecución.

A estos efectos de inicio se tomará como fecha la de la concesión de la licencia.

Se entenderá que la obra se encuentra paralizada, siempre y cuando durante un plazo de 3 meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase para 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 los plazos establecidos de una sola vez, y por igual periodo de tiempo, según dispone el artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro de los 3 años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales se requerirá declaración expresa sobre la caducidad de la licencia y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

### **3.3.5. Ordenanza reguladora y tasas.**

A los efectos de aplicación de las tasas por concesión de licencias urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal que se apruebe en el periodo correspondiente, sin perjuicio de los cambios que el Ayuntamiento pueda introducir en aplicación de las competencias que le otorga la Ley 7/85 reguladora de las Bases del Régimen Local.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá aprobar como complemento, las modificaciones o aclaraciones a las determinaciones reguladas en este Capítulo, con una ordenanza específica sobre el contenido y tramitación de solicitudes para la concesión de licencias municipales.

### **3.4. TIPOS DE LICENCIA Y CONDICIONES EXIGIBLES PARA SU CONCESIÓN .**

#### **3.4.1. Tipos de licencias.**

Los tipos de licencia son los siguientes:

- Licencia de segregación, parcelación o agrupación.
- Licencia de urbanización.
- Licencia de obra mayor.
- Licencia de obra menor.
- Licencia de actividad.
- Licencia de 1ª Ocupación.
- Licencia de apertura o funcionamiento.

#### **3.4.2. Condición previa. Alineación oficial.**

La alineación oficial se deberá solicitar con carácter previo a las licencias de edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud de los particulares deberá ir acompañada de dos copias de planos de situación y planos del solar a escala mínima de 1/500, con todas las cotas que determinen su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, incluyendo el acotado real de los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta y su ubicación exacta.

La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde, salvo que existan dificultades de definición por afectar a terceros, supuesto en el cual exigirá al solicitante el preceptivo Estudio de Detalle del ámbito que corresponde.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los Servicios Técnicos antes de conceder la licencia de edificación en las áreas de actuación directa que tengan el carácter de suelos finalistas.

En las Unidades de Ejecución, Planes Parciales aprobados, Polígonos aprobados de Urbanizaciones o Sectores de nueva creación se exigirá Alineación Oficial, y será necesario comprobar por los Servicios Técnicos que las alineaciones y parcelas de las solicitudes de edificación confrontan con las parcelaciones aprobadas, pudiendo exigir en estos expedientes al solicitante la incorporación del documento de cédula urbanística o plano de parcelación que acredita y justifique la alineación existente, plano que deberá realizar y suscribir el técnico competente con el detalle que se ha señalado en el párrafo segundo de este apartado.

### **3.4.3. Licencias de Segregación, Parcelación y de Agrupación.**

- **Procedimientos general en suelo urbano.**

Para la concesión de estas licencias se exigirá la previa presentación de un Proyecto de Parcelación o Agrupación a escala mínima 1/500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela que reflejará las dimensiones de todos los linderos y la referencia catastral y registral de las fincas objeto de segregación o agrupación.

- **Procedimientos para obtener las licencias de parcelación en suelo no urbanizable.**

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal de parcelación rústica se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el Expediente a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes acompañado del informe de la Corporación municipal. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, debiendo en todo caso remitirse a la citada Consejería para su examen ante la Comisión de Urbanismo de Madrid.

#### **Documentación de la solicitud de autorización**

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación 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 Urbanísticas, 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 a la escala 1/10.000 de Categorías de Suelo No Urbanizable 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 hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. El Plano del Catastro Parcelario del municipio deberá aportarse como documentación adicional.
4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o la de Agricultura y Cooperación, podrán solicitar del interesado la aportación de la **documentación adicional** relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1989 de la Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid.
5. **Certificación registral** de dominio y cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

#### **3.4.4. Licencias de Obra Mayor**

- **Edificaciones en suelo urbano.**

La concesión de licencias de edificación de obra mayor exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente, acompañado de las hojas de dirección de obra, y ajustado a las normas que señala el Capítulo 5º de este documento, y a las ordenanzas específicas que afectan a la parcela, y se concederán los tipos de obra que se describen en el apartado 3.5 de este Capítulo, que no sean específicamente obras menores, sujetas a que cumplan los siguientes requisitos:

- La parcela correspondiente deberá reunir las condiciones que señalan estas Normas, según las facultades de edificar a que se hace referencia en el apartado 2.3 anterior.
- Aportar el Certificado de cabida y el Estudio Geotécnico.
- Proyecto de Telecomunicación para edificaciones de división horizontal.
- Se habrán formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de los artículos 40, 41, 42 y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente, se ha constituido depósito o aval que garantice el 100% de las obras de urbanización que falten por completar.

- Estarán debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales, con el justificante de haber efectuado los pagos de las acometidas correspondientes a las Compañías Suministradoras.

- Se habrá realizado la equidistribución del suelo, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones si las hubiese.
- Existirá previa licencia de parcelación y definida la alineación oficial de terrenos y zonas cuando sea exigible por estas Normas Urbanísticas.
- Los Proyectos contemplarán el acondicionamiento y jardinería de las parcelas.
- Se exigirá al solicitante, como garantía de la correcta terminación y conservación del espacio público, un depósito o aval por un importe del 2% del presupuesto de edificación.
- Se deberán aportar fotografías del estado actual de la edificación existente cuando se trate de ampliaciones o reformas, con un reportaje que incluya fachadas, exteriores e interiores, y visualización exterior de la parcela o fotografía de la parcela cuando no este edificada.
- Los proyectos deberán aportar plano topográfico de las parcelas a escala mínima 1/500 con curvas de 0,5 m. de separación, con las rasantes actuales y las referencias a calles y parcelas colindantes, a los efectos de comprobaciones de alturas, siendo responsabilidad del técnico que suscriba el proyecto la veracidad de los datos que aporte.
- En los casos de colocación de antenas en cubierta, se deberá justificar estructuralmente la estabilidad del edificio mediante el Proyecto de Telecomunicaciones y adjuntar un estudio del impacto visual para que queden integradas en el entorno.
- Siempre que sea posible, se deberá presentar la documentación en soporte magnético, además de en la forma tradicional, para proceder a su tramitación.

- **Edificaciones y obras en suelo no urbanizable.**

#### **1.- Tramitación de autorizaciones.**

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable municipal interrumpirá la tramitación del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

#### **2.- Exigencias generales.**

Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística así como de las específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:

+ Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la zona.



+ Descripción de la finca que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

+ De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando 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 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 la escala mínima 1/2000.

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, carpintería y/o cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de instalación lo hagan necesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del Suelo Urbanizable del presente Plan a la escala 1/10.000.

Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000.

El del Catastro Parcelario del municipio se aportará asimismo como documentación complementaria.

Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

### **3.- Exigencias particulares.**

Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.

Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 10.2.4.

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 una distancia igual o inferior a sesenta metros al borde del área de dominio público, o se de alguna otra manera queda afectada por la misma.

En los casos de antenas deben cumplir los retranqueos a linderos, con una distancia mínima de 10 metros.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la finca, si esta fuera de nueva ejecución, relativa así mismo a la viabilidad económica de la misma, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de licencia de obras, En el caso de que en el expediente de autorización nos se hubiese 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 sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto 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.

#### **3.4.5. Licencias de Obra Menor**

Las licencias de obra menor se referirán a los tipos de obras que se describen en el apartado 3.6 de este Capítulo:

- Que no afecten a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, tales como cimentaciones y estructuras.
- Que no afectan globalmente a las instalaciones fundamentales de las edificaciones tales como climatizaciones, seguridad, etc..., salvo cuando se trate de edificios unifamiliares.
- Que no tengan incidencia sustancial en la composición de fachadas o aspecto externo de las parcelas a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- Que por su escasa entidad, tal y como se relaciona en las descripciones de obras posibles del apartado 3.6.5, no sea preciso un proyecto completo firmado por técnico.
- Aquellas obras que por su globalidad sean necesarias para el desarrollo de una actividad.

Para su concesión debe acompañarse a la instancia la siguiente documentación, según criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

- Proyecto o memoria descriptiva según el programa de necesidades.
- 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 se trate de las obras de elementos o instalaciones que ocupen menos volumen, deberán presentarse planta, sección y alzados de la obra pretendida, acotada, 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 señalan 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.
- Fotografía del estado actual del inmueble en todas sus fachadas y de la parcela interior y desde el exterior.

En todos los casos en que la modificación, reforma o reparación, o la realización de obras de carácter menor pudiera comprometer directa o indirectamente la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra de instalación a realizar, suscrito por técnico competente.

#### **3.4.6. Licencia de Actividad**

1º.- Están sujetas a licencia previa las actividades, con o sin instalación que se implanten o desarrollen en el término municipal de Pinto, así como ampliaciones, modificaciones substanciales que se realicen en las mismas.

2º.- Se exigirá licencia de instalación de actividad de forma simultánea a la licencia de obras, ya sea Mayor o licencia Menor, a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a usos industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción, por modificación o ampliación del uso, según los supuestos de este apartado.

A este respecto, la tramitación de ambas licencias será conjunta, y por tanto la solicitud por parte de los promotores será simultánea.

Siempre que sea posible, se deberá tramitar conjuntamente con la de obra, para evitar disfunciones entre ambas.

3º.- Las actividades e instalaciones se clasifican en:

A) INOCUAS:

- Son actividades inocuas todas aquellas de las que, por sus características o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que puedan resultar calificadas.

B) CALIFICADAS:

Las actividades calificadas lo serán como:

- Molestas, si pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases olores, nieblas o sustancias que eliminen.
- Insalubres, si pueden dar lugar a evacuación de productos directa o indirectamente perjudiciales para la salud.
- Nocivas, si por las mismas causas pueden producir daño a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.
- Peligrosas, si en ellas se fabrican, manipulan, utilizan o almacenan productos susceptibles de originar riesgos graves para las personas o los bienes por explosiones, combustibles, radicales, etc..

Las actividades calificadas son aquellas que en función del régimen jurídico aplicable a los diversos procedimientos se incluyen en alguno de los siguientes tipos:

1. Actividades sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental. Son aquellas que precisan Estudio de Impacto Ambiental por estar incluidos en el Anexo del Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2000, de 6 de octubre, y en los anexos I y II de la Ley 10/91, de 4 de abril de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid (LPMA), con las modificaciones posteriores. En cualquier caso se deberá realizar Evaluación de Impacto Ambiental en los casos de Procedimiento de Líneas de transporte de Energía Eléctrica, el desdoblamiento de las líneas de ferrocarril y las nuevas estaciones.
2. Actividades sujetas a Calificación Ambiental. Son las actividades incluidas en los anexos III y IV de la LPMA, con las modificaciones posteriores.
3. Las actividades e instalaciones sujetas a solicitud de vertido contenidas en el Anexo III de la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos al sistema integral de saneamiento.
4. Las actividades sometidas a calificación Ambiental Especial según la ordenanza reguladora de calificación Ambiental Municipal.
5. Cualquier otra que pueda ser considerada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, de acuerdo con las definiciones anteriormente indicadas.

La concesión de las licencias de actividad se solicitará en los siguientes términos:

- **Instalación de actividad inocua.**

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, se realizará mediante la presentación en el registro del Ayuntamiento la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentada.
2. Plano o croquis de situación parcelaria a escala adecuada.
3. Planos o croquis a escala y acotados de plantas y secciones del local.
4. Planos o croquis a escala de la distribución del local con indicación de mobiliario, elementos industriales, aparatos de aire acondicionado, etc.
5. Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, situación, superficie total del local, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones y condiciones técnico-sanitarias cuando la naturaleza de la actuación lo requiera.
6. Relación valorada de maquinaria, mobiliario y elementos de la actividad, incluidos extintores y botiquín.
7. Alta de I.A.E. correspondiente.
8. Autoliquidación – declaración.
9. Fotocopia del contrato de mantenimiento de Protección contra Incendios.
10. Características Técnicas de los Aparatos de Climatización, si lo tuviera.
11. Autorización sanitaria previa (Farmacias, clínicas, consultorios, ....) si procede.

Y cualquier otra documentación, que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales sea necesaria presentar para la concesión de licencia.

- **Instalación de actividad calificada.**

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad calificada, se realizará mediante la presentación en el registro del Ayuntamiento la siguiente documentación.

1. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentada.
2. Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados, fechada y suscrita por el interesado.
3. Dos ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente y visado, y con el siguiente contenido mínimo.
  - 3.1 Memoria que incluya:
    - Descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.
    - Descripción detallada del local o edificio.

- Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos ...) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.
- Descripción detallada de las condiciones o instalaciones de confort e higiénicas exigidas por la normativa sectorial y municipal.
- Descripción de las condiciones técnicas sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos que por la naturaleza de actuación se requiera.
- Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
- Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.
- Descripción detallada de los Sistemas de Protección activa y pasiva contraincendios y ambientales.

### 3.2 Planos:

- a) Plano de situación a escala adecuada, señalando la finca objeto de la licencia.
- b) Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, instalaciones y medidas correctoras propuestas.
- c) Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas, compartimentaciones, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios.
- d) En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, rótulos luminosos, etcétera.

### 3.3 Presupuesto:

Desglosado por capítulos y unidades, de las instalaciones y maquinaria, valoradas a precios de mercado.

### 4. Hoja de encargo de la dirección facultativa.

- **Actividades que se podrán considerar inocuas.**

Se podrán considerar como actividades inocuas aquellas actividades que no superen los límites generales o límites particulares que se definen a continuación:

- **Limitaciones particulares.**

De igual forma se considerarán actividades inocuas aquellas que **no superen** alguno de los siguientes límites particulares.

#### 1. Uso residencial.

- Dotaciones de servicios obligatorias en los edificios.

## 2. Garajes aparcamientos.

- Garajes aparcamientos con capacidad para albergar menos de 5 vehículos o con 125 metros cuadrados de superficie
- En todo caso, los aparcamientos mecánicos tendrán la consideración de actividades calificadas.

### **3.4.7. Cambio de Titularidad.**

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:
  - a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimiento y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión “inter vivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble o local.
  - b) Fotocopia de la licencia en vigor.

### **3.4.8. Licencia de Primera Ocupación.**

Una vez terminadas las obras de nueva edificación y previamente a la ocupación de cualquier edificio o previa al cambio de uso de la licencia concedida, se solicitará al Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- ◆ Declaración de alta del edificio en Hacienda o compromiso de presentación en el plazo de 6 meses. Actual impreso 902 de la Hacienda Pública.
- ◆ Fotografías de todas las fachadas de la edificación, y vistas desde el exterior de la parcela.
- ◆ Planos de final de obra.
- ◆ Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones o desviaciones de alza.
- ◆ Certificado final del técnico o técnicos directores de la obra.
- ◆ Boletines de inspección de las Compañías Suministradoras de los servicios del edificio, además de ascensor y mantenimiento.
- ◆ Calderas comunitarias RITE.
- ◆ Libro de edificación del edificio.

La concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, y a que esté totalmente terminada la urbanización que afecte a esta edificación.

### **3.4.9. Licencia de funcionamiento o apertura.**

Con carácter previo a la apertura o puesta en marcha de los edificios y locales destinados a usos no residenciales o de las instalaciones sujetas a licencia de actividad a que se refiere el artículo siguiente, el titular de la misma deberá solicitar licencia de funcionamiento al Ayuntamiento.

La licencia de funcionamiento tiene por objeto constatar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad a las condiciones de las licencias de instalación de actividades u otras actuaciones urbanísticas, en su caso y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas ambientales y de seguridad de su destino específico.

No se precisarán licencias de funcionamiento las instalaciones generales de los edificios de uso cualificado residencial, incluso el uso de garaje-aparcamiento, con independencia de las comprobaciones municipales que se estimen, con el fin de constatar la adopción de las mismas correctoras que hayan sido impuestas en la correspondiente licencia de obras e instalaciones.

La licencia de funcionamiento o puesta en marcha se solicitará por los titulares de las licencias de instalación de actividades, con carácter previo al ejercicio de las mismas o a su puesta en marcha mediante presentación de la siguiente documentación:

- A) Si se han realizado obras, la licencia de funcionamiento y apertura se solicitará simultáneamente junto con la solicitud de primer uso o primera ocupación, acompañada de certificado final de obra firmado por el técnico competente.
- B) La licencia de funcionamiento y apertura, se acompañará de los siguientes documentos:
  1. Impreso normalizado de solicitud debidamente cumplimentado.
  2. Certificado del técnico competente donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la normativa que le sea de aplicación.
  3. Plan de revisiones periódicas a realizar por la entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.
  4. Plan de Autoprotección o Emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente.
  5. Planos Finales de instalaciones y medidas correctoras adoptadas.
  6. Presupuesto corregido en función de la obra realizada.
  7. Certificados de idoneidad de las instalaciones por las empresas instaladoras autorizadas (Boletín de instalación)
  8. I.A.E.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.



#### **3.4.10. Situaciones Preexistentes.**

Cuando la adopción de medidas correctoras, de actividades que hayan solicitado la licencia de instalación y funcionamiento, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, no sean técnicamente posibles, o su coste sea demasiado gravoso para el ejercicio de la actividad, el interesado deberá presentar un proyecto por técnico competente y visado en el que se propongan medidas alternativas con el fin de obtener la licencia de funcionamiento definitiva.

La Administración Municipal podrá, en casos excepcionales justificados por interés público o en razón de manifiesta peligrosidad, disponer la aplicación de medidas correctoras distintas de las técnicamente establecidas, siempre que sean viables, adecuadas y ajustadas a normativa y uso.

Aquellas plazas de garaje-aparcamiento que aún cumpliendo las medidas mínimas en cuanto a dimensiones y accesibilidad no permitan por las condiciones y características de su situación el uso o aprovechamiento de la misma podrán ser anuladas y en consecuencia excluidas de la concesión de la licencia definitiva de funcionamiento.

Los garajes-aparcamientos que por ser imposible técnicamente no puedan adoptar las condiciones establecidas para los accesos, deberán presentar un proyecto por técnico competente y visado, en el que se reflejen soluciones alternativas y viables, que debidamente justificadas permitan el acceso a la actividad para el uso y aprovechamiento que le es propio.

### **3.5. TIPOS DE OBRAS EN LA EDIFICACIÓN.**

---

A los efectos la concesión de licencias, se distinguen los siguientes tipos de obra a realizar en la edificación:

#### **3.5.1 Obras de demolición.**

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

#### **3.5.2 Obras en los edificios preexistentes.**

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, es decir respetando las características morfológicas de su composición volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración general de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- **Obras de restauración**, tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original, se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
- **Obras de conservación**, son aquellas cuya finalidad es la de mantener un edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
- **Obras de consolidación**, son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
- **Obras de rehabilitación**, son consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:
  - **Obras de acondicionamiento**, que son aquellas que mejoran las condiciones habitabilidad con introducción de nuevas instalaciones.
  - **Obras de reestructuración**, que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.
- **Obras exteriores**, son aquellas que afectan de forma puntual o limitada las fachadas y cubiertas de los edificios modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- **Obras de reconfiguración**, son aquellas que sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones para eliminar impactos negativos existentes.

### **3.5.3 Obras de nueva edificación.**

Comprende las siguientes obras:

- **Obras de sustitución**, son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- **Obras de nueva planta**, son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- **Obras de ampliación**, son aquellas en las que se incrementa la ocupación o altura del volumen construido.

### **3.5.4 Obras especiales.**

Son aquellas obras de características particulares que sólo se realizan en casos singulares:

- **Obras de reconstrucción**, que son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente las características morfológicas.
- **Obras de recuperación tipológica**, que son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el Planeamiento.

### **3.6. ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS MENORES.**

---

La distinción entre las obras sujetas a licencia de obra mayor por su incompetencia, respecto a las consideradas a obra menor, por su escasa entidad, se realiza estableciendo el alcance y características de las “obras menores”, entendiendo el resto de obras como “obras mayores”.

Estas obras menores son las siguientes:

#### **3.6.1. Obras menores de urbanización.**

- **Movimientos de tierras superficiales**, en el interior de las parcelas urbanas o en suelo no urbanizable, que no afecten a la topografía de sus límites, ni comporten incidencia visual, ni problemas de escorrentías a las fincas colindantes, ni por supuesto afecten a elementos arbolados o vegetales de interés, y que además no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno.
- **Desbroces de calles, caminos y parcelas**, que no afecten a elementos arbolados o vegetales de interés y que no supongan alteraciones topográficas, ni en sus límites, ni en sus rasantes, y que no supongan una incidencia visual y problemas de escorrentía a las fincas colindantes.
- **Vaciados de terrenos** que no comporten riesgos por su altura o profundidad y cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierra.
- **Acometidas a parcelas** de los diferentes servicios.
- **Mejoras o modificaciones puntuales en las redes de infraestructuras**, que no afecten a su seguridad a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- **Construcción y reparación de vados en las aceras.**
- **Colocación de rótulos, carteles, banderines y anuncios luminosos**, con la acreditación de su escasa incidencia paisajística o de la imagen urbana, y con las autorizaciones de los colindantes cuando pueda afectar la iluminación o a usuarios diferentes del solicitante.
- **Pavimentaciones de calles interiores o particulares.**
- **Talás de árboles**, cuando se acredite su escasa incidencia medioambiental, y previas las autorizaciones que el Ayuntamiento considere necesarias de los organismos con competencia ambiental.
- **Instalación de cabinas telefónicas, buzones y mobiliario urbano**, si bien exigirán la justificación de la armonización medioambiental pertinente, ya sea en suelo urbano como en suelo no urbanizable.
- **Canalizaciones de instalaciones**, gas, agua, telefonía, etc...

#### **3.6.2. Obras menores de instalaciones singulares.**

- **Kioscos**, cuando su superficie sea inferior a 15 metros, y tengan características de edificación desmontable.
- **Carpas**, siempre y cuando se monten con carácter provisional para un plazo no superior a 15 días, con dirección facultativa.

- **Colocación de casetas de publicidad y venta**, siempre y cuando se acredite la titularidad o autorización del titular del suelo, y no superen una superficie de 150 m<sup>2</sup> y se justifique su adecuación medioambiental.
- **Carteles y anuncios publicitarios**, con las limitaciones de protección que se establecen en el presente Plan, con dirección facultativa.

### **3.6.3. Obras menores de usos complementarios.**

- **Estanques**, siempre y cuando sean decorativos con volúmenes de agua inferiores a 15 m<sup>3</sup>.
- **Piscinas y vestuarios**, en parcelas de uso unifamiliar prefabricadas.
- **Toldos de Estacionamientos**, siempre y cuando tengan una terminación en material de brezo o similar en las edificaciones unifamiliares, o con materiales que acrediten su adecuación ambiental en el resto de los supuestos y se realicen con elementos estructurales ligeros. No se autorizarán cuando el elemento en cualquiera de sus puntos, supere la altura máxima del cerramiento autorizado.
- **Instalaciones deportivas** de tenis, siempre y cuando sean descubiertas y no tengan muros de contención.
- **Cenadores**, con una superficie inferior a 20 m<sup>2</sup>.
- **Instalaciones de juego de niños.**
- **Muros de contención**, siempre y cuando no superen en más de 50 cm. la altura máxima permitida de banqueamientos en movimientos de tierra del interior de las parcelas y no den frente a la vía pública.
- **Cerramientos y vallados de parcelas.**
- **Formación de jardines.**

### **3.6.4. Obras menores en el exterior de las edificaciones**

- **Modificación de aleros.**
- **Realización de mansardas.**
- **Colocación de remates e instalaciones en cubiertas**, tales como chimeneas, aparatos de aire acondicionado, antenas, etc...
- **Reparación de cubiertas.**
- **Reparación, sustitución o modificación de acabados exteriores.**
- **Colocación de anuncios, rótulos, banderines, muestras, carteles**, salvo que puedan afectar a la seguridad vial, o se sitúen en la cubierta de las edificaciones, pues de consideran obras mayores.
- **Reparación, sustitución o modificación de carpinterías exteriores.**
- **Rejas y toldos.**
- **Colocación de postes de todo tipo.**
- **Barbacoas y leñeras**, con superficie inferiores a 5 m<sup>2</sup>.

### **3.6.5. Obras menores en el interior de los edificios**

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Acondicionamiento de acabados.
- Mejora o cambios de las instalaciones.
- Distribuciones de tabiquería.
- Apertura de huecos y escaleras de escasa entidad.
- Decoración de locales.

### **3.6.6. Obras menores edificaciones auxiliares de escasa entidad.**

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Casetas de vigilancia o herramientas, perreras y almacenes, siempre y cuando su superficie sea inferior a 6 m<sup>2</sup>, de materiales prefabricados, cuya altura máxima libre será de 2,30 m., bien entendido que computarán edificabilidad dentro de la parcela.

### **3.6.7. Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción**

Tales como:

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- Colocación de andamios, salvo que estén en la vía pública, en el que requerirán la firma de técnico responsable.
- Colocación de grúas-torre, ascensores y otros aparatos elevadores de la construcción, siempre con la firma de técnico responsable, aunque no necesite proyecto.
- Instalación, colocación y construcción de barracas provisionales de obra o caracolas.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación.

### **3.7. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN**

---

Las actuaciones que precisen evaluación de impacto ambiental se someterán al procedimiento al que se refiere la Ley 10/1991 de 4 de abril, así como al R.D.L. 1.302/1986, y a la normativa que posteriormente pueda establecerse, por la Comunidad de Madrid u Organismo Público competente.

#### **• Fines**

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

- La situación de la instalación del medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados 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 como objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

#### **• Método**

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

- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto.

En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto del tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

- 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.

- Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto.

Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

- Valoración de las alternativas.

Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción, explotación o funcionamiento se detecten.

- **Resolución**

A la vista de la Declaración de Impacto Ambiental, 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 o interesado deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.



## CAPITULO 4

### NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

#### 4.1. ALCANCE.

En este Capítulo se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir la ejecución de las obras de urbanización que se prevean y/o exijan en las diferentes ordenaciones de detalle del Plan, por determinación directa o en desarrollo de los planeamientos a que se remite, salvo que expresamente se señale lo contrario en la regulación específica de cada clase de suelo, en las Normas Particulares de cada Zona o Sector, o en las Normas de Protección del Capítulo 7º, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponden a todas las obras que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y aquellas que se realicen en suelo no urbanizable o constituyan elementos de sistemas generales de infraestructuras y redes viarias.

En concreto, se aplicará en:

- La red viaria pública en suelo urbano y urbanizable
- La red de caminos y vías pecuarias en suelo no urbanizable.
- El sistema de espacios libres y zonas verdes públicas.
- Los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
- Todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurran por terrenos de dominio o de titularidad privada con la correspondiente servidumbre de paso.

También serán de aplicación en aquellos viarios o calles interiores o particulares que sean de titularidad privada, pero que sirvan de acceso común a varias edificaciones situadas en el interior de las parcelas o manzanas.

## **4.2. ALCANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

---

Las determinaciones de este Capítulo afectan a las siguientes obras:

### **1. Obras de vialidad.**

Incluye en ellas el diseño y características de la red viaria con su explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, encintado y pavimentación de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios e infraestructuras.

### **2. Suministro de agua.**

En el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios y potabilización si fuera necesario.

### **3. Obras de saneamiento.**

Comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbaderos, imbornales y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al ámbito urbanístico objeto de urbanización.

### **4. Suministro de energía eléctrica.**

Comprende las redes de alimentación exteriores, centros de transformación, redes de distribución y acometidas, y armarios.

### **5. Red de alumbrado público.**

Comprende las redes de alimentación, centros de mando, redes de distribución y luminarias.

### **6. Suministro de gas.**

Comprende las redes de alimentación, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.

### **7. Red de telefonía y telecomunicaciones.**

Comprende las redes de alimentación, incluso arterias, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.

### **8. Arbolado y jardinería.**

Comprende todo el ajardinamiento, arbolado y elementos arbustivos y elementos de decoración de estos espacios.

## **9. Mobiliario urbano y señalización.**

Comprende la totalidad de los elementos urbanos que complementan la urbanización, incluidas todas las señalizaciones.

## **10. Recogida de basuras.**

Comprende los elementos de almacenamiento y transporte de basuras, fijas y móviles que tengan por finalidad recoger basuras de residuos domésticos o industriales, y los restos vegetales de los ajardinamientos.

En todo caso, con independencia de la regulación de este Capítulo, todas las obras de urbanización habrán de sujetarse a las determinaciones que contemple el Pliego de Condiciones Técnicas, que en su momento apruebe el Ayuntamiento, el cual, podrá modificar cualquiera de las determinaciones establecidas en estas Normas, y a estos efectos constituirá Norma Complementaria a las mismas, de acuerdo con el apartado 1.8.

### **4.3. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.**

---

#### **4.3.1. Regulación específica de la red viaria.**

La utilización de las vías públicas que componen la red viaria viene regulado en la ordenanza particular, y su régimen de uso viene complementado por la regulación de la Ley sobre Tráfico y Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), por el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) y por las Ordenanzas de Circulación del propio Ayuntamiento.

El régimen del Sistema Viario Interurbano que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras 3/1991 de la Comunidad de Madrid y su Reglamento aprobado por Decreto 29/93 en los casos de carreteras autonómicas, y por la Ley de Carreteras 25/1988 para las carreteras estatales, siendo de aplicación las normas de protección que se regulan en el Capítulo 7º.

#### **4.3.2. Diferenciación del tránsito.**

El diseño de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario secundario de distribución e interior de acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las distintas zonas urbanas.

- **Calles con separación de tránsito.**

Estas calles constituyen la base de la trama viaria del medio urbano y tendrán las siguientes secciones:

- **Calles principales.**

Su sección mínima entre alineaciones será de 16 m. con calzada mínima de 7 m. y aceras mínimas de 2 m. Su pendiente máxima será del 8% en tramos rectos y un 6% en tramos curvos. Las calles en áreas y polígonos industriales o de actividades económicas, tendrán una anchura mínima de 15 m. con calzadas mínimas de 9 m. y aceras mínimas de 1,5 m.

- **Calles secundarias.**

Su sección mínima entre alineaciones será mayor o igual de 10 m. con calzada mínima de 6 metros y acera mínima de 1,50 m. Su pendiente máxima será del 10%, en tramos rectos y 8% en tramos curvos. Las calles en áreas y polígonos industriales o de actividades económicas tendrán una anchura mínima de 10 m, con calzadas mínimas de 7 m.

**- Calles Interiores.**

Su sección mínima será de 7 m. entre alineaciones, si bien todas ellas podrán tener el carácter de calles de coexistencia. En estos casos, los soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose estas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel o mediante la colocación de bolardos. En estos casos, se extremará el cuidado en la recogida de aguas pluviales aumentando la densidad de sumideros y rejillas.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con interposición de un bordillo resaltado, bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

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

En ambos casos el pavimento de aceras será continuo, con clara distinción en color, textura y en la disposición del material respecto del de la calzada.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio reservado para el peatón, se incorporarán bolardos.

**• Calles de coexistencia.**

Se trata de calles con bordillo saltable entre el área de movimiento y circulación del vehículo y los espacios reservados para el peatón.

Estas calles cuando sean de nuevo trazado tendrán una anchura mínima de 5,5 metros entre alineaciones y su pendiente máxima será de un 8% en tramos rectos y un 6% en tramos curvos.

Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación que los señalados para las sendas peatonales, debiéndose prever las intersecciones de pasos de peatones a nivel de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha, situados en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a las calzadas.

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

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

- **Elementos ajardinados o con vegetación.**

Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad, ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural, o cantos rodados.

- **Dotación viaria.**

Las aceras, que se establecen según los tipos de sección, se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 0,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensiones de anchura o diámetro mínimo de 1,00 m. ó 0,70 m. para árboles de pequeño porte con rejilla pisable, manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorque comprendida entre 4,00 y 6,50 m. aproximadamente, con el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesaria estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo, granito, prefabricados, o cantos rodados en todo su perímetro. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo diámetro y una longitud de 1,00 m., para que facilite el rendimiento de agua de riego.

- **Características de las Sendas para peatones.**

Las alineaciones y rasantes de estas sendas se fijan en los distintos planos de ordenación y su anchura mínima será de 4 metros y su pendiente máxima del 8%.

La pavimentación se realizará de forma uniforme y continúa en toda su longitud, con un diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser como máximo, del 8% en tramos rectos y un 6% en tramos curvos. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

El desagüe se realizará mediante red de alcantarillado que conectará a puntos especialmente señalizados por el Organismo de la Cuenca y por los Servicios Técnicos Municipales.

- **Fondos de saco.**

No se podrán realizar calles con o sin separación de tránsito que conformen fondos de saco cuya longitud sea superior a 100 m. en todas sus dimensiones y no resuelvan adecuadamente la maniobrabilidad de los vehículos rodados.

### **4.3.3. Pavimentaciones y acabados.**

- **Sendas y aceras**

El pavimento de las aceras será antideslizante y, en aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos, se dispondrán convenientemente bolardos y mojonos para impedir la invasión.

- **Calzadas**

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

La solución constructiva de las sendas y aceras peatonales adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado a la red de saneamiento, bien superficialmente por cuneta central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea.

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

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

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

La pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de casco antiguo se hará con materiales pétreos, y se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc..

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

El material de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

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

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

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, justificando la elección entre aglomerados asfálticos respecto a solera de hormigón hidráulico o suelo cemento (grava cemento) y el pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o alistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de herradura del tránsito de vehículos con la adecuada estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

#### • Firmes

Los tipos de firmes aconsejados se recomiendan en el cuadro siguiente y han sido estimados en base a la Instrucción de Carreteras y el Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico.

	Flexibles (cm)	Mixtos (cm)	Rígidos (cm)	Observaciones
Calles de Tráfico	5D-12/S-20	5D-12/S-20	25H-175	Tráfico > 50 vehículos de 6 ruedas al día
Denso (*) e Industriales Principales	8G-20 20Z.A. 25Z.N.	20H-175 20Z.N. 20Z.N.	20G.C. 20Z.N.	Tráfico > 50 vehículos de 6 ruedas al día
Calles de Tráfico	4D-12/S-20	4D-12/S-20	20H-175	Tráfico < 50 vehículos de 6 ruedas al día
Denso (*) e Industriales Locales	8G-20 20Z.A. 20Z.N.	15H-175 20Z.A. 20Z.N.	20H-175 20Z.A. 20Z.N.	Tráfico < 50 vehículos de 6 ruedas al día
Calles Principales Secundarias o interiores	5D-12/S-20 20Z.A. 20Z.N.	4D-12/S-20 20H-175 20Z.N.	20H-275 20Z.A.	
Calles y Sendas Peatonales Aceras	4D-12/S-20 15Z.A.	15H-275 20 Z.A. 15 A.M.	6A.P./B.H. 2 cm.L.H. 3 cm. M.C. 15 cm.H-125	En Aceras : 2 cm. L.H.

D-12 Mezcla bituminosa en caliente

S-20 Mezcla bituminosa en caliente

G-20 Mezcla bituminosa en caliente

Z.A. Zahorra artificial

B.H. Bloque de hormigón

H-275 Hormigón  $R_k=275$  kg/cm<sup>2</sup>

H-175 Hormigón  $R_k=175$  kg/cm<sup>2</sup>

G.C. Grava-cemento

A.P. Adoquín prefabricado



A.M. Arena de miga  
L.H. Loseta hidráulica  
M.C. Mortero cemento 1:8  
H-125 Hormigón  $R_k=12\text{kg}/\text{cm}^2$   
Z.N. Zahorra natural

#### **4.3.4. Elementos especiales del viario urbano.**

- **Pasos de Peatones.**

Los pasos de peatones se deberán situar en zonas donde previsiblemente se produzca el natural deambular de peatones. En las zonas próximas a esquinas se dejará una distancia de, al menos, 6 metros alejándose de la misma para permitir la parada de un vehículo sin que intercepte el cruce de las calles.

Las dimensiones y materiales del paso de peatones estará en función del ancho de la acera y de la colocación o no de un badén limitador de velocidad coincidiendo con el paso de peatones.

En cuanto al material a disponer, será de tal textura que sea fácilmente identificable por invidentes. Además deberá ser antideslizante y de gran resistencia a la abrasión.

Se deberá alcanzar siempre, con el paso de peatones, la altura del nivel de la calzada a atravesar. Por ello, si el paso de peatones dispone de un badén limitador de velocidad que llega a la altura de la acera no hará falta realizar ningún tipo de rebaje. En caso de que exista diferencia de altura entre acera y calzada, se realizarán las limahoyas necesarias para alcanzar la cota de la calzada. Estos rebajes no ocuparán, salvo justificadas excepciones, el ancho total de la acera, para permitir el paso de minusválidos y/o carritos de compra, de niños, etc...

- **Vados permanentes.**

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm., y rampa con un desarrollo no inferior a los 60 cm. ni superior a 1 m. medido desde el borde exterior del bordillo, dejando la mitad del ancho de la acera al mismo nivel de rasante de la misma antes del establecimiento del vado o, al menos 1 m., para permitir el paso de minusválidos y/o coches de niños, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerando el perfil longitudinal de la misma.

- **Resaltes en calzadas (Bandas sonoras y elementos de disuasión)**

En las zonas donde consideren necesario los Servicios Técnicos Municipales, de oficio o a petición de los particulares, se dispondrán resaltes del tipo más conveniente en cada caso, para reducir la velocidad de los vehículos rodados, debiendo en cualquier circunstancia diseñarse para respetar el tránsito de los autobuses de piso bajo.

- **Plataformas reservadas de transporte público.**

En función del grado de segregación de los tráfico y en las vías principales se definirán, a través del planeamiento, las plataformas reservadas para el transporte público.

- **Estacionamientos en las vías públicas.**

Los estacionamientos en vía pública podrán ser en línea, batería o espina. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Hoja mínima: 2,20 x 4,50
- Plaza normal: 2,50 x 5,00
- Plaza de minusválido: 4 x 5,00
- Plaza de motos: 1,5 x 3

Las características de señalización y de accesos a cada área de estacionamiento, se definirán por los Servicios Técnicos Municipales en función del tipo de calle, localización concreta, tráfico que soporta y tipología del estacionamiento para cada proyecto.

- **Carril Bici y de Patinadores**

La red viaria general del municipio deberá prever bandas reservadas a la circulación de bicicletas como carril-bici, y otros carriles para espacios específicos de transportes especiales (ambulancias, bomberos, etc...).

Con el fin de garantizar la seguridad vial se exigirá que los ciclistas no utilicen las carreteras y circulen por los carriles de bicicletas.

Las peculiares características paisajísticas del municipio recomiendan que las zonas laterales de las carreteras por las que discurre el trazado del carril bici se acondicionan con arbustos y vegetación que, además de embellecer el entorno, eviten los vertederos incontrolados.

La calzada debe ser de 3,5 m. de anchura y dos carriles de circulación, uno para bicicletas, y otro para peatones y patinadores.

Los trazados de carril-bici podrán complementarse con áreas de servicio que dispongan de zonas de descanso, debidamente acondicionadas, con instalaciones de recreo, ocio y esparcimiento y, en su caso, deportivas y áreas ajardinadas.

Además, podrán tener zona de servicios de botiquín, aseos, bar, área de reparación, etc...

El conjunto de instalaciones deberá estar correctamente iluminado.

- **Reserva de acceso a Bomberos.**

Todas las edificaciones y parcelas tendrán en cuenta las condiciones exigidas por la ordenanza de incendios, a los efectos de que puedan acercarse los coches de bomberos a todos los puntos de las edificaciones, con pasos de anchura mínima 4,5 metros que soporten la carga de los vehículos de extinción.

#### **4.3.5. Características del viario interurbano.**

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 18 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

#### **4.3.6. Viario en el Suelo No Urbanizable.**

- **Caminos.**

Los caminos públicos exigen alineaciones, en ambos márgenes, de 8 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación de su destino.

Solo se admite una solución de tratamiento, mediante zahorras compactadas, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

- **Sendas.**

Las sendas deberán tener una anchura mínima de 3,50 m. y deberán ajustarse en su pavimentación las mismas consideraciones que los caminos.

## **4.4. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE AGUA.**

---

### **4.4.1. Gestión integral del Agua.**

La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento directamente o mediante el convenio oportuno con el Canal de Isabel II, en la totalidad del término municipal, de forma que los gastos que se originen se repercutan en una tarifa conjunta de agua en la que esté integrada la cuota de depuración.

### **4.4.2. Regulación general.**

Las características del suministro de agua, de su red de distribución, incluyendo los depósitos reguladores y del sistema de riego e hidrantes, se efectuará con carácter general siguiendo las indicaciones y normas establecidas por el Canal de Isabel II, o en su caso, el Ayuntamiento, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en las presentes Normas.

### **4.4.3. Condiciones de suministro.**

La procedencia de agua de suministro domiciliario para su primera implantación, deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 15 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 100 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

En todo caso, no se permitirá realizar pozos para el abastecimiento para consumo humano.

En caso de recibir el Ayuntamiento instalaciones con pozos propios se deberá prever la conexión a la red del Canal de Isabel II para tiempos de sequía.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

#### **4.4.4. Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo.**

Las dotaciones mínimas exigidas son:

En zonas residenciales	300 lit/hab/día
En zonas industriales	30 m3/Ha/día
En zonas verdes	20 m3/Ha/día

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5, garantizándose una presión mínima de 2 atm. en las tomas y máxima de 6 atm.

Se podrán establecer por el Ayuntamiento, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua considerándose a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 36 m3 por mes y por vivienda, situada en zonas residenciales unifamiliares, con independencia del suministro utilizado con objeto de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso.

#### **4.4.5. Trazado de la red de distribución de agua.**

Las redes de distribución de agua se realizarán por las calzadas de la red viaria o por espacios libres con el tipo de tubería exigido por el Canal de Isabel II del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

La separación media entre generatrices, en cm. de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm.	100 cm.
Electricidad	30 cm.	30 cm.

En caso de no ser posible dicha separación se tomarán medidas especiales de seguridad con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

#### **4.4.6. Armarios y acometidas.**

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el Canal de Isabel II.

#### **4.4.7. Redes de riego.**

Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines. Al mismo tiempo se deberá procurar efectuar los riegos con la utilización racional de las aguas de escorrentía garantizando un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones no superiores a 60 m, el calibre y tipo de boca que fija el Canal de Isabel II.

En cualquier caso la red de riego requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, del Canal de Isabel II.

Se deberá prever en los nuevos Planes red de aguas recicladas para el riego en las condiciones de diseño que fije el Ayuntamiento.

#### **4.4.8. Red de Hidrantes.**

Los hidrantes o bocas de incendios se diferenciarán según se detienen a riego y limpieza o a bomberos, y se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista como mínimo un hidrante por cada 200 m., del calibre y tipo de boca que fija el Canal de Isabel II, garantizando una presión mínima de 25 atmósferas.

En cualquier caso se requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, del Canal de Isabel II.

#### **4.4.9. Depósitos reguladores.**

Los depósitos de regulación tendrán una capacidad suficiente para regular, al menos, la dotación media diaria del ámbito que suministren.

#### **4.4.10. Ejecución de las obras.**

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante ventosas. Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

## **4.5. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE SANEAMIENTO, ALCANTARILLADO Y DE LA DEPURACIÓN.**

---

### **4.5.1. Regulación general.**

Las características de las redes de saneamiento y alcantarillado serán las establecidas por las Normas del Canal de Isabel II y la Agencia de Medio Ambiente, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas, dando cumplimiento en cualquier caso al Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la CAM, lo que comportará que las redes de saneamiento y alcantarillado sean separativas, llevando las aguas pluviales hasta un curso de agua en las condiciones que señale el organismo competente en la Cuenca.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse a la Ley 29/1.985, de 2 de agosto, de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo. En cuanto a los vertidos líquidos industriales, deberá hacerse referencia a la Ley 10/1.993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

La depuración de las aguas en el término municipal se efectuará de forma conjunta en los sistemas de depuración que explota el Canal de Isabel II.

Sin perjuicio de ello, se cumplirá en cualquier caso el Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la CAM, así como las condiciones señaladas en la Ley Autonómica 10/1991 de 4 de Abril.

En los casos de edificios aislados o instalaciones industriales se cumplirán además las condiciones que se regulan en estas normas.

### **4.5.2. Capacidad de evacuación.**

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 120 litros por segundo y Hectárea.

### **4.5.3. Trazado y características de las redes.**

Las redes de saneamiento y alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón o PVC, con una sección mínima de 40 cm. y una profundidad mínima de 1,20 metros.

Quedan prohibidos los tubos de fibrocemento y de amianto o cemento.

Las tuberías de hormigón de diámetro superior o igual a 60 cm. estarán armadas.

Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurren por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando (por las características topográficas) sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.

La velocidad máxima del agua será de 5 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.

Las pendientes mínimas de los ramales serán suficientes para que las aguas superen las velocidades mínimas.

#### **4.5.4. Recogida de aguas pluviales.**

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se llevará a cabo mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

En tramos separativos la red de agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,4 m. hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que antes de su conexión a cauce natural se cumpla lo establecido en la Ley de Aguas 29/85.

En tramos unitarios de carácter puntual se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través del pozo de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y, en cualquier caso, a 50 m. en desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán salvo justificación expresa con una dilución de 10/1 (diez partes de agua lluvia por una de aguas residuales), y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible, con las restricciones que marque el organismo de la Cuenca.



#### **4.5.5. Depuraciones de agua.**

Los vertidos de las áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para la ejecución de las instalaciones depuradoras, deberán presentar el documento de aprobación de la instalación del Ministerio de Fomento u Organismo Autónomo competente, y la oportuna concesión que especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, no se permitirán fosas sépticas, tanques Imhoff, ni pozos negros y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de Abril de 1969 y se aportarán los certificados de homologación que establezcan los servicios técnicos municipales, ajustándose en todo caso a las siguientes condiciones mínimas:

- Estar compuesta de un depósito decantador cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm. de diámetro mínimo que, perforando la cubierta del foso, se eleve como mínimo 1 m. sobre el caballete del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.
- Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda rebasar la altura útil de 2,5 m.
- Depuración del líquido que sale del foso por medio de drenajes subterráneos a un metro de profundidad como mínimo o a filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 m<sup>3</sup>. por día y m<sup>2</sup>.
- Los puntos de vertido estarán expresamente autorizados por el organismo de la Cuenca y por los Servicios Técnicos Municipales.

## **4.6. DISEÑOS Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

### **4.6.1. Regulación general.**

Las redes de energía eléctrica se ajustarán a las instrucciones del Ministerio de Industria para las redes de baja tensión y el Reglamento de líneas eléctricas aéreas en los supuestos de alta tensión.

En relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano y urbanizable se deberán tomar las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1.997, de 16 de octubre. A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de Octubre y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

### **4.6.2. Dotaciones.**

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I.B.T.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señalan dichas instrucciones.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta los niveles de iluminación media que se señalan en el apartado 4.7.3.

### **4.6.3. Centros de transformación.**

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y se realizarán preferentemente enterrados. En el caso de no ser enterrada, deberá justificarse su absoluta inviabilidad.

En el supuesto de ejecución de Centros de Transformación no subterráneos, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Se admitirá la localización de los centros de transformación en el interior de las edificaciones subterráneas, siempre que cuente con un acceso directo desde la vía pública y tenga drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en las urbanizaciones existentes, y los 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.

#### **4.6.4. Trazado de las redes.**

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, tanto en los espacios públicos como privados, serán subterráneas y, si en la actualidad discurren por pasillos eléctricos definidos en el Plan de Ordenación, se cumplirán las especificaciones del Decreto 131/1997 de 16 de octubre con el fin de hacerlas subterráneas con los requisitos que han de cumplir según dicho Decreto.

Las características de las redes cumplirán las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y serán los siguientes:

- **Red de Alta Tensión.**

La separación con los conductores subterráneos de baja tensión será de 30 cm. En los nuevos crecimientos siempre serán subterráneos, en virtud de lo establecido en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, en el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

- **Redes de Baja Tensión.**

Las redes de baja tensión de suministro a las edificaciones se realizarán independientes de la red de alumbrado público.

Las redes de baja tensión se alimentarán de centros de transformación y la tensión de la red será de 380/220 W subterráneas.

#### **4.6.5. Armarios y Acometidas.**

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía suministradora en sus modelos subterráneos. En todo caso se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles, y que cuenten con un tratamiento externo que armonice con la estética del área urbana donde se ubiquen.

## **4.7. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL ALUMBRADO PÚBLICO.**

### **4.7.1. Regulación general.**

La red de alumbrado público se ajustará a las determinaciones exigidas por las Normas de Industria en esta materia.

### **4.7.2. Trazado de redes.**

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario y zonas de dominio y uso público.

Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, cuando se realice con redes protegidas que se ubiquen en elementos arquitectónicos que sirvan para su protección, cuando se justifique en áreas de edificación consolidada y a juicio de los técnicos municipales, no se planteen problemas técnicos o estéticos.

En los demás casos se situarán en las aceras y llevarán protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación, cumpliendo las normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

En los interiores de parcelas también deberán ser subterráneas.

### **4.7.3. Niveles de iluminación.**

La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3, y se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y elección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de refracción del pavimento y serán para cada uno de los espacios públicos del Plan los siguientes:

<b>Tipos de espacio</b>	<b>Luminancia media recomendable</b>	<b>Uniformidad de lámpara</b>
Calles principales	10 a 15 lux	0,30-0,40 vapor de sodio de alta presión
Calles secundarias o interiores	7 a 12 lux	0,25-0,30 vapor de sodio de alta presión
Sendas peatonales	5 a 7 lux	vapor de mercurio de color corregido o vapor de sodio alta presión
Zonas verdes y parques urbanos	5 a 7 lux	Vapor de Mercurio de color conocido

#### **4.7.4. Soportes.**

En calles con anchos inferiores a 5,5 m. se permitirá la colocación de brazo horizontal mural.

En los demás supuestos se realizará mediante báculos o columnas verticales con una separación mínima de 1,25 m. desde la alineación oficial en caso de edificación cerrada y 0,90 m. en los casos en que la edificación sea aislada y retranqueada de la alineación oficial. En caso de que la acera sea inferior a las condiciones detalladas en este apartado, la colocación de los báculos se realizará en el borde de la acera más alejado de las fachadas de los edificios

Los componentes visibles de la instalación armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior y selección al dictamen de los servicios técnicos municipales.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien mediante pica individual o mediante tendido al efecto.

#### **4.7.5. Luminarias.**

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido.

Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por sus disfunciones cromáticas y se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

Se evitará cualquier tipo de luminaria que pueda provocar contaminación lumínica, como por ejemplo las luminarias enfocadas hacia arriba.

#### **4.7.6. Composición y criterios de diseño.**

Los criterios de diseño a autorizar serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal; reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma.

- En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.....

En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

#### **4.7.7. Centro de mando.**

El centro de mando y maniobra deberá estar dotado de accionamiento automático, célula y reloj astronómico y, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc...

## **4.8. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES**

---

### **4.8.1. Regulación**

La legislación aplicable para estas redes serán los Reales Decretos, Ley 11/98 y 279/99, la orden municipal de 26 de octubre sobre desarrollo del último Decreto y la Resolución de 12 de enero de 2000 de la Sentencia General de Comunicaciones sobre los facultativos competentes para la elaboración de proyectos de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, así como la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre sobre Ordenación de la Edificación.

### **4.8.2. Características de la red de telefonía.**

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea por acera o aparcamiento, prohibiéndose armarios de pedestal en la vía pública y grapados de cables en fachadas, así como líneas aéreas por el interior de las parcelas.

En todo caso, se proyectarán obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.

Los centros de distribución telefónicos se diseñarán adaptándose a las condiciones estéticas del área en que se ubiquen.

### **4.8.3. Normas para la instalación de antenas de telefonía móvil**

La colocación de antenas de telefonía móvil exigirá la solicitud de licencia de obras adjuntando un proyecto técnico que contemple las obras a realizar y que justifique estructuralmente la estabilidad de la edificación, en el caso de situarse en edificios, con las nuevas cargas a que estará sometido por la implantación de la antena. Asimismo, se justificará el respeto a la justificación de que respetan la distancia mínima de separación a linderos de la parcela (retranqueos), exigibles a las edificaciones según las ordenanzas urbanísticas municipales de aplicación en la zona cuando se realice sobre el terreno. La posición de la antena respetará la separación mínima exigible sin tener en cuenta la altura de la antena.

En el caso de suelo no urbanizable o urbanizable sin desarrollo, la separación mínima a los linderos de las fincas colindantes será de 10 metros. Las casetas que albergan los equipos para el funcionamiento de la instalación deberán sobresalir un máximo de 1,50 sobre la rasante del terreno.

También se solicitará la licencia de actividad calificada con aportación de proyecto correspondiente, adjuntando las Direcciones Facultativas de los Técnicos responsables de la dirección de las obras e instalaciones.

Los proyectos estudiarán los impactos medio ambientales, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de camuflaje e integración en el paisaje de las instalaciones.

Por último, deberán aportar la autorización del propietario o comunidad de propietarios del inmueble donde se vayan a ubicar, y la autorización expresa por parte del solicitante y administrador del uso de la antena, para que cualquier otro operador futuro pueda utilizar las torres ya existentes.

La superficie máxima a ocupar para este fin, será de 25 m<sup>2</sup>, y en todo caso deberán cumplir los retranqueos las parcelas colindantes con una separación mínima igual a la mitad de la altura de antena, a contar el terreno natural hasta el extremo superior de la misma.

Una vez concedida la licencia y ejecutada la obra, aportarán los certificados finales de obra e instalación. En aquellas zonas singulares, en que los espacios están protegidos o en puntos con excesivo impacto visual, no se autorizarán.

En cualquier caso, quedarán sujetos a la aplicación de la legislación en cada momento, y sus reglamentos y disposiciones de desarrollo.



#### **4.9. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE GAS.**

---

La red de gas que se proyecte se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente.

No obstante, y para las arterias e instalaciones de los gaseoductos que discurren por el Municipio, se establecen las condiciones y determinaciones que se señalen en el apartado 7.10 de las presentes Normas.

#### **4.10. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL ARBOLADO Y LA JARDINERÍA.**

---

##### **4.10.1. Arbolado Urbano.**

El tratamiento arbolado de los espacios libres dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado a lo largo de las aceras si su anchura entre alineación oficial y calzada es igual o superior a 3 metros, así como en estacionamientos de vehículos y en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización, quedando sujeto a especial cuidado de soluciones de especies de pequeño porte en calles inferiores a 2,5 m. de anchura.

En el caso de disponerse de alcorques para arbolado en las aceras, el volumen de excavación no será inferior a 1 m<sup>3</sup> y la superficie interior del alcorque de 1 m<sup>2</sup>, con una profundidad mínima de excavación de 0,60 m, ajustados a los diseños señalados en el apartado 4.3.2., debiendo protegerse su superficie con rejilla pisable, así como sus bordes con resaltes y/o bolardos en zonas de especial tratamiento y alta concurrencia de vehículos y/o peatones.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados.

Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoriamente a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones que pudieran dar lugar.

Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

#### **4.10.2. Jardinería.**

El ajardinamiento de las zonas verdes y parques públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios, distinguiéndose:

- El arbolado lineal de calle.
- El arbolado de zonas de estancia.
- El ajardinamiento de zonas verdes.
- El ajardinamiento de parques urbanos.

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas, cuando se prevean en el diseño de la ordenación, se deberán ajardinar con arbustos autóctonos que comporten costes mínimos de mantenimiento y suministro de riego.

#### **4.10.3. Jardines privados.**

Queda prohibida la plantación intensiva de céspedes de forma indiscriminada, que deberá sustituirse en lo posible por especies con menor avidez de agua, tales como tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riego. Cuando sean necesarias plantaciones por razón de su destino, se recomienda que el suministro de agua sea reciclada proveniente de depuradora.

Todos los espacios de parcela sin edificar deberán contar con una plantación de arbolado en cuantía igual o superior a una unidad por cada 50 m<sup>2</sup>, mediante especies bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona.

#### **4.11. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN.**

---

Los proyectos de urbanización contemplarán el equipamiento necesario de bancos y aparatos de juegos de niños, así como puntos de luz suficientes para su función, y a lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 50 metros.

Todo el mobiliario urbano se ajustará al Pliego de Condiciones que redacte el Ayuntamiento para este fin.

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación peatonal, de tal forma que sea unificada en cuanto a diseño y dimensión, clara y de fácil comprensión y actualizada.

Su localización debe ser secuencial, dirigiendo los accesos y contará al menos con señalizaciones en los cruces entre zonas y calles con identificación de cada calle y con la numeración en su caso de cada parcela.

También, se colocarán planos indicativos del callejero en los accesos a cada zona, polígono, urbanización o sector.

#### **4.12. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RECOGIDA DE BASURAS**

---

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento directamente o a través de Empresas Concesionarias o por las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación concreta, teniendo en cuenta el Pliego de Condiciones que rige la recogida de basuras en el municipio.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 Kg/hab/día.

Las nuevas actuaciones deberán prever redes neumáticas de recogida de basuras en el caso de que así lo exija el Ayuntamiento, con las condiciones y características que fijen los Servicios Técnicos Municipales.

Los vertederos se ajustarán a las Normas de Protección establecidas en el Capítulo 7º.

#### **4.13. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS INTERIORES LIBRES DE EDIFICACIÓN.**

---

Este apartado se refiere a aquellos espacios libres, ya sean de propiedad pública o privada, en el sentido de recomendar que el suministro de agua para riego de los mismos se realice a través de agua reciclada proveniente de depuradora. Y con objeto de reducir el volumen de ésta, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose al mínimo las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos para su bombeo desde depuradora, sustituyendo éstas por tapices verdes a base de xerófitas que no requieran riegos.

## CAPITULO 5

### **NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **5.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones, y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, con independencia de su ubicación dentro del término municipal.

Su alcance estará únicamente condicionado por lo regulado en las Normas Particulares del Suelo Urbano y Urbanizable.

Las normas generales serán de aplicación para cualquier desarrollo de planeamiento que se efectúe en el municipio.

En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señala el apartado 1.9. de estas normas.

#### **5.2. CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS QUE DELIMITAN LOS ÁMBITOS EDIFICABLES.**

Teniendo en cuenta que cualquier edificación sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable, dentro de una zona urbanística concreta, se relacionan a continuación los ámbitos que específicamente son edificables y los parámetros urbanísticos que los delimitan.

##### **5.2.1 Zonas edificables.**

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación, con un uso urbanístico concreto, susceptible de ser edificadas.

- **Manzana edificable.**

Corresponde a aquellas superficies de manzana concordantes con el planeamiento, susceptibles de ser edificadas.

### 5.2.2. Parcelas edificables.

Corresponden a aquellas parcelas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, son susceptibles de edificar.

Pueden ser:

- **Parcela independiente:** es aquella que corresponde a un único titular.
- **Parcela mancomunada** es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.

- **Parcela mínima.**

Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con un edificio independiente.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, entendiéndose como finca el concepto jurídico de los lotes o parcelas que componen la superficie de terreno en función de su diferente titularidad.

- **Superficie libre de parcela.**

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

En todos los casos estas superficies se destinarán a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las ordenanzas particulares.

### 5.2.3. Alineaciones y linderos.

- **Alineación.**

Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

Pueden ser:

- **Alineaciones exteriores.** Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- **Ancho de calle.** Se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables.

- **Alineaciones interiores.** Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.
- **Alineaciones oficiales.** Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el Órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.
- **Finca fuera de alineación.** Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.
- **Linderos.** Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.
- **Frente de parcela.** Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas.
- **Frente mínimo.** Se entiende como tal el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
- **Fondo de parcela.** Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

#### 5.2.4. Rasantes

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno

- **Rasantes exteriores**  
Son las cotas de alturas geométricas de las calles a espacios libres públicos
- **Rasantes interiores.**  
Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.

- **Rasantes oficiales**

Son aquellas que han sido ratificadas por el Ayuntamiento.

### **5.3. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACIÓN.**

---

#### **5.3.1. Concepto de edificación.**

Se entiende por **Edificación** el volumen que se construye en las superficies de las parcelas.

Puede ser:

- **Edificación sobre rasante**, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- **Edificación bajo rasante**, cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

**Edificio.** Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior e instalaciones diferentes, o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situado con relación a otro, con o sin solución de continuidad.

#### **5.3.2. Concepto de Tipología**

Se entiende por **Tipología** las diferentes formas de ubicación de los edificios en las parcelas, los modos de su agrupación y la forma de distribución interior que adoptan los edificios.

Se distinguen, por lo tanto, en función de cada uno de los aspectos reseñados:

##### **a) Por su situación en relación con los espacios libres de dominio y uso público.**

Puede ser:

- **Edificación cerrada**.....**CE**

Comprende aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores de las zonas, parcelas o manzanas edificables, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas y en el perímetro exterior de las manzanas.

- **Edificación abierta**.....**AB**

Comprende aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra, por lo tanto, retranqueada de las vías públicas y espacios libres.



**b) Por la disposición del edificio en relación a otros edificios.**

- **Edificación aislada.....AS**

Comprende aquellos edificios que no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- **Edificación pareada.....PA**

Corresponde a edificios que se adosan por un solo lado de dos en dos.

- **Edificación adosada.....AD**

Corresponde a aquellos edificios susceptibles de adosamiento por varios lados, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación.

**c) En función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres .**

- **Edificación independiente. ....IN**

Corresponde a aquellos edificios con una superficie libre de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.

- **Conjuntos integrados.....CI**

Corresponde a aquellos edificios cuya parcela es discontinua, de forma que, en una parte de la misma se ubica el edificio constituyendo la porción privativa, y el resto de parcela se integra en una zona común, quedando adscritas las dos partes o porciones de cada parcela de forma inseparable, figurando esta adscripción en el Registro de la Propiedad.

A su vez pueden ser:

- **Conjuntos integrados exclusivos**, cuando están constituidos por edificaciones exclusivas en las porciones edificadas.
- **Conjuntos integrados compactos**, cuando están constituidos por edificaciones múltiples, y la copropiedad se extiende también a la parte interior de los edificaciones, de tal forma que se configuran mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes.

**d) En función de los usos que alberga la edificación.**

- **Edificación exclusiva.....EX**

Se entiende por este término aquellos edificios que se destinan a un uso exclusivamente.

- **Edificación múltiple. .... MU**

Corresponde a aquellos edificios que se destinan a varios usos en situaciones compartidas.

**e) Por razón de su conformación interior.**

- **Edificación unitaria.....UN**

Es aquella que no tiene elementos comunes afectos a diferentes partes del edificio.

- **Edificación divisible. ....DI**

Es aquella que está constituida por diferentes porciones independientes que ocupan diferentes partes del edificio, y el resto está constituido por espacios comunes de acceso y servicios, con independencia de que esté o no configurada desde el punto de vista jurídico la división horizontal del inmueble, y con independencia de que se trate de un único titular o varios en régimen de propiedad horizontal.

Las edificaciones divisibles pueden constar de los **elementos específicos** que se describen en el apartado 5.6.8.

## **5.4. DEFINICIÓN DE LA POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS DENTRO DE LAS PARCELAS.**

---

### **5.4.1. Áreas de movimiento.**

Se entiende por este término la porción de las superficies de zonas, parcelas o manzanas edificables en las que puede situarse la edificación. Las áreas de movimiento se delimitan gráficamente en los planos mediante alineaciones interiores, y pueden venir definidos directamente en los Planes o a través de Estudios de Detalle.

### **5.4.2. Ocupación de parcela.**

Se define por ocupación de parcela el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela, zona o manzana, sector o unidad de ejecución en que se ubique.

- **Superficie ocupable**

Es la superficie de parcela, zona, manzana, sector o Unidad de Ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien por un porcentaje de suelo o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

- **Superficie ocupada**

Es la superficie de parcela realmente ocupada situada dentro de las líneas de la edificación.

#### **Medición de la ocupación:**

- El cómputo de ocupación se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal de todos los límites exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público.

No se incluyen en este cómputo los elementos salientes, en planos horizontales hasta 1 metro, ni los patios libres cerrados interiores.

- Los elementos salientes en plano horizontal, tales como aleros, marquesinas, balcones, parasoles, etc., mayores de 1 metro, así como los porches, computarán a partir de un metro del vuelo un 50% de su superficie.

- La edificación cuyas plantas no computan como altura, no computarán tampoco superficie ocupada, con un límite máximo del 30% de la superficie libre.

- Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.
- Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno, tampoco computan como ocupación.

A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.

- En los casos en los que se exijan arbolados y ajardinamientos de superficie, se tendrá en cuenta a efectos de contar con nivel suficiente desde los forjados de techo de sótano hasta el terreno para poder efectuar estas plantaciones, con un espesor mínimo de 100 cm.

### **5.4.3. Líneas de edificación.**

Se entiende por este término las líneas que delimitan una edificación con el plano horizontal de parcela.

- **Líneas de fachada.**

Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

- En la edificación cerrada, las líneas de fachada son las alineaciones exteriores cuando coinciden con la alineación de calle, e interiores cuando coinciden con las alineaciones interiores de parcela.

- En la edificación abierta y aislada las líneas de fachada exterior quedan situadas en el interior de la parcela.

- **Chaflanes.**

Son las líneas de fachada exterior que se realizan en ángulo en las esquinas de las parcelas, y que se miden de forma perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

- **Líneas de medianería.**

Son aquellas líneas de edificación que delimitan las fachadas ciegas sin huecos, por estar previsto el adosamiento de otras edificaciones.

Las líneas de medianería coinciden siempre con los linderos de las parcelas.

- **Retranqueos**

Son la distancias que existen en las edificaciones abiertas entre los límites de la edificación y las alineaciones exteriores y linderos de la parcela dentro de las cuales no se puede edificar, sobre y bajo la rasante.

Únicamente, se permitirán la utilización bajo rasante en las zonas de retranqueo a los linderos y siempre que se realicen con plantas sótanos, destinadas a usos de aparcamiento, que queden separadas del lindero un mínimo de un metro, y se diseñe su cubierta de forma que pueda ajardinarse. El límite máximo de ocupación de este retranqueo con plantas bajo rasante no será superior al 50% de la superficie libre afectada por los retranqueos de parcela.

**Medición de retranqueos.**

- A efectos de aplicar esta distancia, se debe medir siempre de forma perpendicular, en la posición más desfavorable, y quedará libre de edificación, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de un metro.

- También respetarán esta distancia de retranqueo los hastiales y petos de la edificación que tengan más de 1,5 m de altura, en vertical y vuelen de más de 1 metro.

Cuando se utilicen los retranqueos a fachada como espacio de acceso público, frente a locales comerciales, el tratamiento de estos espacios exigirá una uniformidad de composiciones, permitiéndose pérgolas y jardineras, siempre y cuando sean desmontables.

- **Distancia entre edificaciones.**

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros, balcones y cornisas, inferiores a 1 metro y hastiales y petos con alturas verticales menores de 1,5 metros.

## **5.5. PARÁMETROS QUE DEFINEN EL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE.**

### **5.5.1. Alturas de la edificación.**

- **Altura del Edificio.**

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, del terreno o, en su caso, de la rasante teórica.

- **Cumbrera**

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

- **Medición de la altura sobre rasante.**

Cuando existan problemas de interpretación por la forma del terreno o por existir diferentes edificaciones sobre una misma parcela, o bien por estar situado el edificio en una parcela que da frente a diferentes calles, los Servicios Técnicos municipales podrán establecer el criterio de las rasantes teóricas entre límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura.

La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:

- **Número de plantas.**

Corresponde a las plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.

A efectos de medición de altura de planta no computarán como tales las siguientes:

- + Las plantas sótanos.
- + Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo, sea inferior a 1,30 m.
- + Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
- + Las plantas de cubierta.
- + Las plantas bajas diáfanas, cuya altura de planta sea inferior a 3 metros.

- **Altura máxima de cornisa**

Es la distancia en vertical desde la rasante de la acera o en su caso desde las rasantes teóricas cuando se apliquen, hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano inferior del vuelo del alero o al punto máximo de altura de la fachada incluido el peto, si lo hubiere.

El punto de la acera o rasante teórica donde se efectúe la medición, será para todos los casos el punto medio del tramo al que de frente la edificación, si se trata de la acera y donde se sitúe el edificio si se trata de la rasante teórica.

En todo caso, no se podrán producir diferencias de nivel entre los extremos de la edificación con este cálculo superior a 2 metros, debiéndose efectuar para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios:

#### **- Altura máxima de cumbrera.**

Corresponde a la altura máxima que puede tener el punto más alto de coronación de un edificio.

En esta medición no se incluyen las chimeneas ni las antenas.

Esta altura nunca será superior a 5 metros respecto del último forjado horizontal, aunque no se haya agotado la altura máxima permitida.

Cuando se trate de edificaciones con una regulación exclusiva de altura por la referencia de cumbrera, se aplicará esta altura sobre el plano paralelo al terreno natural de la parcela.

#### **- Pendiente o inclinación máxima**

Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.

Esta pendiente máxima, se fija en 45° ó 25%, a los efectos del cálculo de la envolvente, pudiéndose iniciar en el extremo de los aleros cuando estos no tengan un vuelo superior a 1 metro.

Por encima de la pendiente, sólo se permitirán mansardas, cuerpos de instalación, chimeneas y antenas.

#### **- Envolvente de edificio**

Se entiende por envolvente de edificio el volumen teórico máximo dentro del cual se debe situar la edificación. Viene definido por las líneas de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de coronación.

#### **- Profundidad de la edificación.**

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno.

En el presente Plan no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

### **5.5.2. Superficies de la edificación.**

#### **• Superficie construida de un edificio**

La superficie construida de un edificio corresponde a los metros cuadrados totales que tiene, tanto bajo rasante como sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados, a excepción de las superficies correspondientes a la planta bajo cubierta que no computen como planta.

#### **• Superficie edificada o computable.**

Es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por el Plan o por su ordenación urbanística específica.

#### **• Medición de la superficie edificada.**

a) Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:

- Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas y las plantas abuhardilladas, siempre que tengan una altura libre de 1,50 m.
- Los cuerpos cerrados de la edificación.
- Las terrazas y porches cubiertos, limitados por tres lados, con longitud menor de 3 metros.
- En las terrazas y porches cubiertos, limitados por 3 lados, con longitud mayor de 3 m., computarán el 10% en la parte que supere una profundidad de 1,50 m.
- Los miradores y galerías.
- Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 metros.
- Las instalaciones deportivas con cubrición permanente.

b) Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:

- Los porches limitados por uno, dos o tres lados, con una longitud frontal mayor de 3 metros.
- Los balcones con vuelos superiores a 1 metro.
- Las terrazas cubiertas, cuando su longitud frontal sea superior a 3 metros, y estén limitadas por tres de sus lados, hasta un fondo de 1,5 metros.
- Las terrazas cubiertas y que estén limitadas por dos lados.
- Las partes diáfanas de las plantas bajas de uso privado individual.

Cuando las edificaciones unifamiliares adosadas o pareadas sólo dispongan sobre rasante de planta baja y planta abuhardillada, y esta inicie su forjado inclinado en su fachada anterior y posterior a una altura libre interior igual o menor de 2 metros, la superficie edificada de esta planta computará al 50%.



c) No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Los soportales.
- Las terrazas descubiertas que no superen 1 metro de vuelo.
- Las terrazas de azotea descubiertas.
- Las partes diáfanas de planta baja que tengan uso público o comunitario.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Las plantas de cubierta destinadas a instalaciones del edificio, con una superficie que no sobrepasará un 6% de la superficie total edificable.
- Los elementos salientes.
- Las proyecciones de los aleros menores de 1 metro.
- Los patios cerrados interiores libres.
- Los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,5 m2.
- Los huecos de ascensores.
- Los huecos no ocupados por las escaleras.
- Los balcones con vuelos inferiores a 0,4 metros.
- Cuarto instalaciones y basuras.

- **Superficie edificable**

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando los parámetros de aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, zona, manzana, Sector o Unidad de Ejecución según se trate, ya sea por la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y alturas máximas exteriores e interiores, bien sea por aplicación de las alineaciones de la edificación, la altura máxima de cornisa y la edificabilidad, con las limitaciones y restricciones que se establecen con carácter general.

- **Superficies sobre y bajo rasante.**

Corresponderán a las superficies de las plantas que tengan tal consideración, tanto respecto a la superficie construida como a la edificada.

### **5.5.3. Edificabilidad**

Es la medida de la superficie edificable o computable, en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, zona, sector o unidad de ejecución.

La edificabilidad podrá ser:

- **Edificabilidad bruta:** cuando se calcula sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión y sistemas generales interiores o exteriores.
- **Edificabilidad neta:** cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, excluidos los sistemas generales y las parcelas de cesión obligatoria.

#### **5.5.4. Densidad**

Corresponde a las viviendas por hectárea que existen o pueden realizarse en las parcelas, zonas, manzanas, sector o unidades de ejecución según se trate.

La densidad podrá ser:

- **Densidad bruta,** cuando se aplica el parámetro sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión, sistemas generales interiores o exteriores en su caso.
- **Densidad neta,** cuando se aplique el parámetro sobre las superficies de los ámbitos, excluidos los sistemas generales, o sobre las superficies edificables de una zona, parcela o manzana según el nivel de planeamiento de que se trate.

#### **5.5.5. Modo de aplicar los parámetros netos o brutos.**

- En los suelos urbanizables, definidos por el Plan General, los parámetros brutos se referirán a las superficies de ordenación, incluidos los sistemas generales interiores y exteriores si estuviesen definidos, y los parámetros netos a las superficies de ordenación, excluidos los sistemas generales, y por lo tanto a las superficies que constituyan el ámbito propio del Sector.
- En los suelos urbanos, y en los desarrollos de planeamientos de detalle o parciales sobre sectores, los parámetros netos se referirán a las superficies edificables, excluidas las superficies de espacios libres, y los parámetros brutos a la totalidad de la actuación de Sector o Unidad de Ejecución, incluidos los espacios libres, pero nunca los sistemas generales.

## **5.6. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES.**

---

### **5.6.1. Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto.**

Todos los edificios están sujetos a las determinaciones que se establecen en estas Normas, y a la regulación y disposiciones que se derivan de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que establece su artículo 3, así como los requisitos a que alude la Disposición Final Segunda y en concreto al cumplimiento de las siguientes normas:

- NBE-CT 79 Condiciones Térmicas de los edificios.
- NBE-CA 88 Condiciones Acústicas de los edificios
- NBE-AE 88 Acciones en la edificación.
- NBE-FL 90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.
- NBE-QB 90 Cubiertas con materiales biluminosos.
- NBE-EA 95 Estructuras de acero
- NBE-CPI 96 Condiciones de protección contra incendios
- Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid. Decreto 341/1999 de 23 de Diciembre.

#### **• Piezas habitables.**

Se entiende por piezas habitables, aquellas partes de la edificación que se destinan a estancias de alojamiento humano o como zona de trabajo permanentes y que deben tener una iluminación y ventilación exterior en los términos que se regulan para cada uso en estas normas, y cuenten además con los servicios complementarios que exigen.

#### **• Piezas no habitables.**

Se entiende como piezas no habitables, aquellas partes de la edificación que no se destinan a estancias de alojamiento ni de trabajo permanente, y por lo tanto requieran unas condiciones de iluminación y ventilación diferentes a las habitables.

### **5.6.2. Plantas de la edificación.**

A los efectos de definición de las plantas de los edificios, se concreta previamente la definición del elemento que las delimita:

**FORJADO:** Son elementos estructurales planos o inclinados que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

Los forjados pueden ser:

- Planos:
  - + El forjado plano inferior se denomina **de piso o suelo**.
  - + El forjado plano superior se denomina **de techo**.
- Inclinaados:
  - + Los forjados inclinados se denominan **de cubierta**.

- **Planta**

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- **Planta Baja.**

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, y en la que la parte superior de su forjado de piso terminado puede estar entre 1,30 m. por encima de la rasante de la acera o del terreno y 1 m. por debajo de esta.

Corresponde a la planta por donde se accede al edificio desde el exterior.

Las plantas bajas pueden tener las siguientes singularidades:

- **Entreplanta.** Se entiende por este término la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.
- **Plantas Bajas Diáfanas.** Se entiende por este término aquellas plantas bajas que están abiertas al exterior en su totalidad, a excepción de los accesos, y servicios generales del edificio.

- **Plantas de piso.**

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

- **Planta de cubierta.**

Corresponde al cuerpo del edificio entre el forjado de techo de la última planta de piso, y la cubierta inclinada.

Cuando el espacio por encima de los forjados de las plantas de cubierta se conforma con una cubierta plana, visitable o no según se pueda utilizar como estancia, se denomina **azotea**.

- **Planta abuhardillada.**

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, considerada como tal a partir de una altura libre superior a 1,50 m. por encima de suelo terminado y susceptible de iluminarse desde el exterior.

- **Planta sótano.**

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- **Planta semisótano.**

Es aquella planta que tiene la parte superior de su forjado de piso a más de 1 m de profundidad respecto a cualquier punto de la acera o terreno circundante, y la parte superior del forjado de techo por encima del terreno circundante.

- **Medición de las alturas de las plantas**

- **Altura de planta.**

Es la distancia entre las partes superiores de dos forjados consecutivos.

- **Altura libre de planta**

Es la distancia entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo.

La altura libre mínima será:

- + En plantas de pisos 2,60 m
- + En planta baja no residencial 2,80 m
- + En planta sótano 2,20 m

- **Altura libre de las piezas habitables.**

Es la distancia libre que queda entre el pavimento del suelo terminado y la terminación de techo.

La altura mínima de las piezas habitables será de 2,30 metros, a excepción de las plantas abuhardilladas que serán de 1,50 m., salvo las singularidades que se determinan en las normas generales para cada uso específico.

Las piezas no habitables tendrán una altura mínima de 2 metros con las salvedades de los usos específicos.

### **5.6.3. Cerramientos de la edificación.**

- **Cerramiento del edificio**

Se entiende por este término los elementos constructivos que constituyen, la separación entre el interior y el exterior de un edificio.

Por su situación respecto al exterior pueden ser:

- **Fachadas**

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de visualizarse desde el exterior, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela.

Pueden ser:

- **Fachadas exteriores.** Son aquellas que dan frente a las calles o superficies de parcela en caso de la edificación abierta.
- **Fachadas interiores.** Son aquellas que dan frente al interior de la parcela en edificación cerrada.
- **Fachadas ciegas:** Son aquellos paramentos exteriores sin huecos.
- **Pared medianera:** Es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes adosados.

- **Cubierta**

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio.

Puede ser:

- **Cubierta plana:** Es aquella horizontal o prácticamente plana.
- **Cubierta inclinada o tejado:** Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

- **Huecos en los cerramientos.**

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- **Huecos de fachada:** Ventanas o puertas en función de su utilización.
- **Huecos de cubierta.** Lucernarios y tragaluces en función de que la luz acceda de forma vertical u horizontal.  
Los huecos de cubierta de tipo lucernario se permitirán en las cubiertas inclinadas en cualquier punto.

En todos los casos, en plantas sótanos y semisótanos que no computen como planta, podrán abrirse huecos de ventilación situados en la parte superior del cerramiento vertical con una altura máxima de 30 cm. a contar desde la cara inferior del forjado de techo, siempre y cuando cumplan las condiciones establecidas por los reglamentos y normativas sectoriales de aplicación.

#### **5.6.4. Cuerpos de la edificación.**

Se entiende por este término los diferentes conjuntos volumétricos habitables y ocupables, que agrupados componen el edificio.

Los cuerpos de los edificios se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose:

##### **a) En función de su cerramiento:**

- **Cuerpos cerrados de la edificación.**

Son aquellas partes de las plantas y escaleras del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

- **Cuerpos abiertos de la edificación.**

Son aquellas partes de las plantas y escaleras de los edificios que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes.

Los cuerpos abiertos pueden ser:

- **Espacios diáfanos de planta baja.**

Son aquellos espacios abiertos de parte de las plantas bajas, cuando tienen situadas plantas del edificio por encima de ellos.

Pueden ser, por su singularidad, **soportales**, si están situados a lo largo de la alineación exterior en las tipologías de edificación cerrada, y se utilizan como paso público.

- **Terrazas**

Son los cuerpos abiertos que pueden estar situados en cualquier planta del edificio.

Pueden ser:

- + **Cubiertas:** cuando tienen techo.

Tienen la denominación de **Porches**, si están situados en planta baja y su techo no está constituido por el resto del edificio.

+ **Descubiertas:** cuando no tienen techo.

Las terrazas descubiertas si se sitúan en planta baja se consideran que quedan a nivel de terreno cuando cumplen las condiciones de situación de altura de las plantas bajas.

Cuando se sitúan en las plantas de cubierta conformando un hueco dentro de la pendiente inclinada y si quedan descubiertas se denominan **terrazas de cubierta**.

Estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros y deberán quedar separadas entre sí un mínimo de otros 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina.

Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, que no coincidirán con los accesos de paso desde el interior del edificio.

**b) Por su alineación con respecto a la línea de edificación y de cubierta.**

Los cuerpos de la edificación se distinguen como:

- **Cuerpos entrantes**, son cuerpos de la edificación necesariamente abiertos y situados en el interior de la línea de edificación.

En planta baja de edificación cerrada tendrán un ancho mínimo de 4 metros.  
En plantas de pisos su ancho mínimo será de 1 metro.

- **Cuerpos salientes**, son aquellos cuerpos del edificio que sobresalen de la línea de edificación.

Los tipos de cuerpos salientes son los siguientes:

–**De Fachada**

+ **Balcones.**

Cuando se trata de terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

+ **Miradores y galerías.**

Cuando están completamente cerrados con elementos acristalados.

+ **Cuerpos volados.**

Cuando constituyen un cuerpo cerrado con la totalidad de la planta.

En tipología de edificación cerrada, no se permiten cuerpos volados salientes, ni galerías salientes, y los demás cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

- Tendrá una altura libre mínima a cualquier punto de la acera de 3,50 metros, y nunca volarán 0,40 m., retranqueándose 0,60 m. del encintado de estas.



- Se prohíben en planta baja y en el resto de las plantas tendrán un vuelo máximo de 0,60 m.
- Se separarán del linde de parcela una longitud igual al vuelo.
- Los miradores tendrán una anchura máxima de 2,20 m. y con separaciones mínimas entre ellos del mismo ancho.

#### - De Cubierta

##### + Mansardas.

Son cuerpos cerrados situados en encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.

Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1,60 metros medida exteriormente y deberán quedar separadas entre si un mínimo de 1 metro y 0,75 metros a lindero, cuando se sitúen en la vertical de la fachada. Su altura deberá quedar por debajo de la altura máxima permitida.

Cuando se retranquee de la fachada esta condición se cumplirá, si no sobresale de la cubierta más de 1 metro de altura.

No se permitirán mansardas en plantas de cubierta que no computen como planta.

##### + Casetones.

Corresponden a los cuerpos de edificación en los que se ubican instalaciones que sobresalen de la cubierta.

Estos casetones no se permitirá que sobrepasen la envolvente máxima, salvo justificación del servicio que prestan, sin superar en ningún punto más de 1,5 metros sobre la pendiente ni un 10% de la superficie de cubierta.

#### c) Por su uso específico.

- **Escaleras.** Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio.

Las escaleras pueden ser:

- **Escaleras interiores**, cuando se encuentran dentro de los cuerpos cerrados de la edificación.
- **Escaleras exteriores**, cuando constituyen cuerpos abiertos de la edificación.

El ancho mínimo de la escaleras será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares, 1,10 m. en viviendas multifamiliares y 1,20 m. en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

La iluminación y ventilación tendrá un mínimo de 1 m<sup>2</sup>, admitiéndose la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas o más, podrá poseer iluminación y ventilación en soluciones de iluminación cenital, el hueco mínimo entre pasamanos (tiro) será de 0,90 m. de ancho.

En todos los casos, el diseño de barandillas deberá resolver la seguridad de la población infantil, y a tal fin deberán tener una altura mínima de 0,90 de altura con huecos entre barrotes o espacios al ojo de escalera inferiores a 10 cm.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumplan, entre 0,60 y 0,63 m. =  $h + 2t$ , siendo “h” la dimensión de la huella en metros, y “t” la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

- 0,20 m. > t > 0,14 m.
- 0,36 m. > h > 0,24 m.

Estas condiciones también se exigirán a las escaleras compensadas y de caracol.

La altura mínima de cabezada será de 2,05 m..

En todo caso, en las escaleras se cumplirán las siguientes normativas:

- NBE-CPI-96.
  - Decreto 341/1999
  - Real Decreto 485/1997 de 14 de abril sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- **Rampas.** Son elementos que permiten conectar físicamente los diferentes niveles de forjado del edificio mediante planos inclinados continuos.

La altura mínima de cabezada en las rampas será de 2,20 m.

- **Huecos de comunicación vertical.** Corresponden a los huecos que existen dentro de la edificación, para ubicar las instalaciones necesarias que comunican las diferentes plantas, tales como ascensores, montacargas, montaplatos, etc..

### **5.6.5. Patios.**

Son superficies de parcela que tienen una afección directa con los edificios, bien por su situación dentro de ellos o como elementos residuales libres de edificación, cuya superficie sea inferior a la ocupada por la edificación.

Genéricamente se dividen en:

#### **a) Por su situación respecto de los edificios.**

- **Patios cerrados.**

Son aquellas superficies de la parcela limitadas por las edificaciones en todos sus lados.

Pueden ser:

- Patios **cerrados interiores**: son aquellos que se encuentran dentro de los edificios. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m., también tendrá la consideración de cerrado.

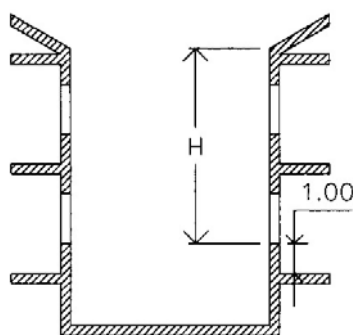
Todos los patios en edificaciones divisibles deberán tener un acceso desde una zona común del edificio.

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

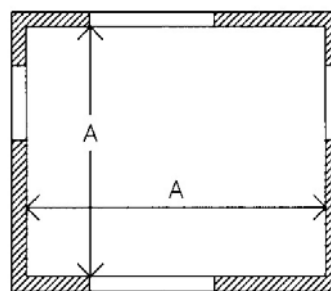
La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

El cuadro siguiente determina las características mínimas requeridas:

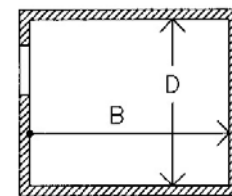
Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con huecos C	Paramento frontal ciego D
Dormitorio D	$A \geq 0,40 H$	$B \geq 0,32 H$	$C \geq 0,32 H$	$D \geq 0,25 H$
Cocina-comedor K+C	$\geq 3,30 \text{ m.}$	$\geq 3,00 \text{ m.}$	$\geq 3,00 \text{ m.}$	$\geq 2,70 \text{ m.}$
Cocina K	$A \geq 0,30 H$ $\geq 3,00 \text{ m.}$	$B \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 \text{ m.}$	$C \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 \text{ m.}$	$D \geq 0,19 H$ $\geq 2,40 \text{ m.}$
Escalera: otros usos	$A \geq 0,25 H$ $\geq 2,70 \text{ m.}$	$B \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 \text{ m.}$	$C \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 \text{ m.}$	$D \geq 0,16 H$ $\geq 2,10 \text{ m.}$



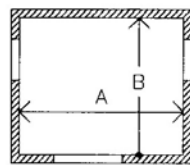
Sección Vertical



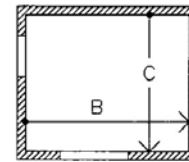
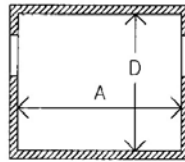
Plantas



Las dimensiones A, B, ó C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C podrá reducirse hasta llegar a ser igual a  $0,30 H$ , a condición de que la superficie de planta del patio, obtenido a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que disminuya la dimensión A, B ó C.



PLANTA  
PATIOS CERRADOS



cotas en cm.

Los patios situados en las medianeras de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

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

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

- **Patio de manzana:** son aquellos que se conforman como la suma de varios patios abiertos de parcela, como un patio que constituye un espacio cerrado respecto a las manzanas con tipología de edificación cerrada.

- **Patios abiertos.**

Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados interiores y que están limitados por la edificación en alguno de sus lados. Pueden ser:

- Patios abiertos **exteriores:** son aquellos que colindan en algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.
- Patios abiertos **interiores:** son aquellos en los que sus lados libres corresponden a linderos de parcela.

Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados interiores.

- **Patio inglés:** es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.  
La distancia máxima al paramento de fachada será de 1 metro. Caso de tener más anchura, deberá quedar cubierto con un tramex pisable.

#### b) Por su ocupación.

- **Patios libres:** aquellos que no están edificados sobre rasante.
- **Patios ocupados:** aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante, pero que gozan de las características específicas de patio.  
En este último caso computan ocupación.

#### c) Por su titularidad.

- **Patio privado:** es aquel patio que pertenece a un solo propietario.
- **Patio mancomunado:** es aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios.  
La separación de patios mancomunados se permite con menos de 2 m. de altura.  
Cuando exista diferencia de rasante entre los patios, la altura máxima desde el patio más alto no podrá sobrepasar los 2 metros.

#### d) Por su uso.

- **Patio de luces:** aquel que se destina únicamente a dar luz al edificio.
- **Patio ajardinado:** aquel que se destina para iluminar y además, como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

### 5.6.6. Elementos exteriores de los edificios.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que se ubican en el exterior del edificio y que cuando sobresalen de la línea de edificación tienen el carácter de **elemento saliente**.

Pueden ser:

- **Aleros.**

Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

El vuelo máximo de los aleros será de 1 m. en edificación cerrada.

- **Hastiales.**

Son los elementos salientes de la planta de cubierta que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

Estos elementos quedan prohibidos en las edificaciones abiertas con la excepción de los usos unifamiliares.

- **Petos y antepechos.**

Son los elementos de las cubiertas planas, situados en las azoteas, que delimitan en su perímetro estos espacios.

- **Cornisas.**

Son remates decorativos situados en las fachadas de los edificios.

- **Pérgolas.**

Son elementos estructurales en forma de parrilla horizontal que se efectúan en las azoteas visitables, en las terrazas de cubierta o en las terrazas de cubiertas de plantas bajas como elemento decorativo para quitar o tamizar los rayos solares.

- **Marquesinas.**

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

En edificación cerrada cumplirán las mismas condiciones que los cuerpos salientes.

- **Rejas.**

Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 cm. y unidas entre sí por varias pletinas ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

- **Canalones y bajantes.**

Corresponden a los elementos que canalizan las salidas del agua de lluvia que cae a la cubierta, correspondiendo los canalones a los conductos horizontales y las bajantes a los verticales.

En todos los casos, deberán tener vertido directo a la red de saneamiento y quedar ocultos en la planta baja.

- **Carpintería.**

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro. Los elementos de carpintería opacos, puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, siendo practicables hacia el interior o deslizante en corredera.

Los materiales del bastidor, fijados o móviles, deberán estar pintados, en color blanco o colores apagados; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verdes, etc...

- **Zócalos.**

Corresponden a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

- **Parasoles.**

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

En edificación cerrada tendrán las mismas condiciones de vuelo que los cuerpos salientes.

- **Jardineras.**

Son todos los elementos ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas, situados en los cerramientos exteriores de los edificios.

Deberán tener una recogida de aguas en edificación cerrada para evitar gotear a la calle.

- **Portadas, escaparates y vitrinas.**

Son los cerramientos verticales decorativos de los locales.

En edificación cerrada sólo sobresaldrán 0,10 m. de la alineación exterior.

- **Remates**

Son todos aquellos elementos constructivos u ornamentales, de carácter fijo que sobresalen de la cubierta del edificio.

Cuando se destinan a la evacuación de aire, humos o gases, se denominan **chimeneas**.

### **5.6.7. Elementos provisionales.**

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.

- **Toldos y persianas.**

Son parasoles desmontables.

Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras, exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplen las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m. y un vuelo máximo de 1,10 m., y al menos 60 cm. menos que la acera o el arbolado existente.

Las barras de sujeción deberán ser pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

- **Muestras**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

- **Banderines.**

Son anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

- **Rótulos.**

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachada en las plantas bajas.

Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el paramento de fachada.



Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m. desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos deberán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.
  - Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.
- **Carpas.**

Las carpas no podrán superar los 300 m<sup>2</sup> de superficie, y deberán quedar situadas en el interior de las parcelas. Se autorizarán por periodos inferiores a 15 días y cumplirán los retranqueos de la edificación.

#### **5.6.8. Espacios específicos de las edificaciones divisibles.**

- **Portales**

Corresponden al espacio de acceso común en planta baja de los edificios divisibles.

Su anchura libre mínima, sin obstáculos ni estrangulamientos hasta el arranque de escalera y ascensor, será de 2 metros y su altura libre mínima de 2,60 m.

- **Vestíbulos**

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales, con dimensiones mínimas de 1,20 m. en el lado inferior de los mismos.

- **Pisos.**

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración propia e independiente, y su acceso se realiza desde los portales y vestíbulos.

En los pisos no se autorizarán usos industriales, ni comerciales, ni los usos terciarios, ni de equipamiento si requieren atención indiscriminada de público, salvo que expresamente se dé conformidad por la Comunidad de Propietarios.

- **Locales**

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración independiente, pero su acceso se realiza por la vía pública o por espacios comunes de uso público, o uso público-reservado de edificios divisibles. También tendrán este carácter cuando se trate de edificación independiente o porciones de edificios con usos no residenciales.

Todos los locales deberán resolver la posible salida de humos, ventilación e instalaciones, y con mayor garantía los situados en plantas sótanos.

Se contemplará una salida de humos cada 50 m<sup>2</sup> de local, totalmente independiente de cualquier otra extracción o ventilación, conforme establece el decreto 341/1999, Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid o Normativa Sectorial en vigor de aplicación.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, de 2 metros (medido entre los dos puntos más próximos) de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

En el supuesto que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y de un metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, distará como mínimo de 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en un mismo paramento. Asimismo, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos.

En el supuesto de que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y 1 metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Para volúmenes de aire superior a 1 m<sup>3</sup> por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea, cuya altura supere 0,80 metros la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 metros, y en todo caso con altura mínima de 2 metros.

Todo lo antedicho en este apartado es aplicable a cualquier aparato o mecanismo que en su funcionamiento produzca calentamiento sustancial del aire circundante.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o a más de 5 metros de distancia, se considerarán independientes.

En los demás casos, se aplicarán efectos aditivos, para lo que se considerará: 1º como concentración la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos, 2º como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.

Cuando en los locales se sitúen en plantas sótanos o semisótanos y se destinen a almacenes o servicios no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

## **5.7. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES.**

---

Se entiende por **servicios e instalaciones de la edificación**, todos los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos urbanísticos.

### **5.7.1. Servicios Higiénicos.**

- **Servicios de Aseo.**

Los aseos cumplirán las siguientes características:

Las cabinas donde se ubiquen inodoros serán como mínimo de 1,20 m x 1 m, con una altura mínima de 2,10 m.

En los retretes que hayan de ser utilizados por mujeres se instalarán recipientes especiales y cerrados.

Los retretes y vestuarios estarán completamente cerrados y tendrán ventilación al exterior, natural o forzada.

Los retretes dispondrán de puertas que impidan totalmente la visibilidad desde el exterior, y estarán provistas de cierre interior y de una percha.

Los inodoros dispondrán de descarga automática de agua corriente y papel higiénico.

Los inodoros y urinarios se instalarán y conservarán en debidas condiciones de desinfección, desodorización y supresión de emanaciones.

En ningún caso los retretes y duchas podrán comunicar directamente con el resto de estancias, para lo cual se deberá instalar un vestíbulo o espacio de aislamiento, pudiendo comunicar únicamente con los espacios destinados a dormitorios o vestuarios.

Los locales de aseo dispondrán de agua corriente fría y caliente, irán provisto de dosificadores de jabón y espejo.

Se dotarán de toallas, secadores de aire caliente, toalleros automáticos o toallas de papel, existiendo, en este último caso, recipientes adecuados para depositar los usados.

- **Servicios de Vestuarios.**

Todos los centros de trabajo contarán asimismo con cuartos vestuarios, debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Con carácter general se instalarán duchas en las actividades que normalmente impliquen trabajos sucios, se manipulen sustancias tóxicas, infecciosas o irritantes, se esté expuesto al calor excesivo, se desarrollen esfuerzos físicos superiores a los normales o lo exija la higiene del procedimiento de fabricación. Las duchas estarán aisladas, cerradas en compartimentos individuales, con puertas dotadas de cierre interior.

Estarán perfectamente situados en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.

Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se instalarán colgaduras para la ropa mientras los trabajadores se duchan.

Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa o el calzado.

- **Servicios de Recogida de basuras.**

- Cuarto de basuras.
- Conductos verticales de basuras.

Los edificios divisibles deberán contar con un local en planta baja o sótano destinado a la recogida de basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

- **Servicios de Evacuación de Aguas y Depuración.**

- Bajantes pluviales y negras.
- Pozos.
- Depuradoras, etc..

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de las fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

### **5.7.2. Servicios de accesibilidad.**

- **Servicios e instalaciones de Acceso.**

- Portales, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 5.6.8.
- Escaleras, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 5.6.4.c)
- Portero automático.
- Conserjerías

- **Servicios de Transporte**

- Ascensores.
- Montacargas
- Escaleras mecánicas
- Conductos hidroneumáticos.

- **Servicios de señalización.**

- Carteles
- Rótulos

### **5.7.3. Instalaciones del edificio.**

- **Instalaciones de agua.**

- Cuarto de bombas.
- Depósitos.
- Conductos verticales.
- Cuartos de contadores, etc.

Toda edificación deberá tener en su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 350 l/día por usuario, y que aseguren un caudal de 0,15 l/seg. y 0,10 l/seg. para agua fría y caliente respectivamente.

- **Instalaciones de climatización.**

- **De calefacción:**

- + Calderas
- + Conductos verticales.
- + Almacenes y depósitos de combustible.

La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los Reglamentos correspondientes.

Con respecto a los gases de calderas para calefacciones y sus instalaciones, se regirá por lo establecido en las normas o reglamentos sectoriales de aplicación, y en particular por el Reglamento de Calefacción Climatización y Agua Caliente Sanitaria, RITE e instrucciones técnicas complementarias. En cualquier caso la evacuación de gases por combustión en calderas con potencias superiores a 25.000 Kcal/h., se deberá conducir a cubierta.

Para calderas estancas se autoriza la evacuación de humos a fachada siempre que esté en armonía con los cerramientos de fachada y a una altura mínima de 2,20 metros del suelo pisable.

Los cuartos de calderas no estancas deberán disponer de ventilación mínima de 50 centímetros cuadrados por cada 10.000 calorías.

- **De refrigeración:**

- + Cuarto y torres de refrigeración.
- + Conductos verticales.
- + Aparados individuales

Los aparatos de aire acondicionado no se podrán situar en las fachadas ni en los balcones y terrazas, salvo que tengan una barandilla opaca que las oculte.

Deberán situarse, por lo tanto, en patios interiores cerrados o en el espacio de la planta de cubierta que no constituye buhardilla.

• **Instalaciones eléctricas.**

- Alumbrado (cuadro de mando).
- Centro de transformación.
- Cuarto de contadores, etc.

• **Instalaciones de energía.**

- Gas natural.
- Cuarto de contadores.

Será obligatoria en toda edificación la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- **Instalaciones de comunicación.**

- Teléfonos.
- Televisión.
- Cable
- Antena, etc.

Quedan prohibidas las antenas parabólicas individuales en fachada. Deberán cumplir la legislación específica y situarse en las zonas de cubierta o superficies libres de planta con las condiciones establecidas para su autorización en el Capítulo 4º.

#### **5.7.4. Servicios e Instalaciones Especiales.**

- **Instalaciones de ventilación.**

- Chimeneas.
- Shunt
- Conductos de ventilación.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, a excepción de lo señalado en el art. 5.7.3 para las calderas estancas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados, hasta una altura que como mínimo sea de 0,8 m. por encima de la cumbrera, sin afectar a lucernarios, tragaluces o mansardas de cubierta, y alejadas 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 3 m., debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión.

En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, se considerará la altura de cumbrera de la edificación más alta.

En todos los casos, será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

- **Servicios e Instalaciones de Protección.**

- Alarmas.
- Servicios de vigilancia
- Extintores de incendios, etc...
- Accesos de bomberos

Todos los edificios tendrán los accesos de bomberos que exige el Real Decreto 341/99.



- **Servicios de Almacenamiento**

- Trasteros
- Servicios de tendederos.

En las edificaciones en que no exista patio interior, se preverán tendederos no visibles desde la vía pública, con una altura mínima de cerramiento en celosía de 2,00 m.

### 5.7.5. Servicios de aparcamientos.

Los servicios de aparcamiento se pueden realizar en los siguientes espacios de parcelas o edificios:

- **Estacionamiento.**

Se deberán diseñar conforme se regula en el Capítulo 4º de Normas Generales de Urbanización, igual que los estacionamientos públicos.

- **Garajes.**

Se han definido en el Grupo III – Subtipo 7.2 del Capítulo 6º.

Las características de diseño de los garajes, serán las siguientes:

#### **Dimensiones mínimas de plazas:**

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO(m)
Vehículos de dos ruedas. ....	2,5 m .....	1,5 m
Automóviles .....	5,0 m .....	2,5 m
Vehículos Industriales ligeros. ....	5,7 m .....	2,5 m
Vehículos Industriales grandes .....	9,0 m.....	3,0 m

Las plazas de aparcamiento que se encuentre cerrada por alguno de sus lados por muros, se considerará una dimensión mínima de libre de ancho de plaza de 3 metros, si en cambio tienen dos muros 3,50 metros.

No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Para garajes o aparcamientos públicos que no pertenezcan a comunidades de propietarios con superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, contarán con zonas diferenciadas para peatones y vehículos.

Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes con respecto a su geometría, entradas y salidas, ancho de viales, etc., a excepción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento que deberá ser como mínimo de 2,20 x 4,50 metros.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. El número de plazas y geometría serán las definidas en las normas para la supresión de barreras arquitectónicas a personas con minusvalía física, psíquica o sensorial permanente o transitorias.

### **Accesos y rampas:**

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros y veinte centímetros, 2,20 metros medidos en el punto más desfavorable, en viviendas unifamiliares la medida será de 2,10 metros.

Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso se mantendrá salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.

Caso de desembocar en curva deberá realizarse una superficie de transición, convenientemente dimensionada.

En los garajes individuales con superficie menor a 20 metros cuadrados, el ancho de acceso y rampas será de 3 metros. El paso libre del hueco podrá ser de 2,50 metros.

En garajes categoría 2ª hasta 600 metros cuadrados:

- Puertas de acceso y rampas de acceso con ancho mínimo de tres metros con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En garajes categoría 3ª en vivienda multifamiliar entre 600 y 1.500 metros cuadrados.

- Ancho de puerta de acceso deberá ser superior a 4 metros.
- La anchura de las rampas será de tres o seis metros (3 ó 6 m.) si es rectilínea, según sea de un sentido o dos sentidos, y de tres metros y medio (3,50 m.) si la rampa no es rectilínea. En este último caso, y si es de dos sentidos y sirve de acceso al exterior, su anchura será de tres metros y sesenta y cinco centímetros (3,65 m.) repartidos en 3,50 m. para el carril interior y 3,25 m. para el exterior.

- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros ( 5 m.) si es de un sentido y de seis metros si es de dos sentidos.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen de conjuntos integrados, cabrá la posibilidad de que el aparcamiento sea conjunto e independizar las plazas en las siguientes condiciones:

- En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá, la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.
- La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.
- Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se podrá acceder directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.
- La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.
- En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

En garajes de categoría 4ª aparcamientos de más de 1.500 metros.

- Dispondrán de dos puertas de acceso uno para entrada de vehículos y otro para salida, con un ancho mínimo de tres metros (3 m.).
- La anchura mínima de las rampas será de tres metros (3 m.) en tramo recto con el sobrecancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros (6 m.).
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros (5 m.) si es de un sentido y de seis metros (6 m.) si es de dos sentidos.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

No se considerarán salidas peatonales de emergencia las comunicaciones directas de garaje con viviendas.

El acceso de garajes a escaleras y de zonas comunes de viviendas a las zonas o escaleras de acceso a garaje, deberán disponer de vestíbulos de independencia, con las especificaciones establecidas en normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

Para las salidas de emergencia se dispondrá al menos una salida que comunique directamente con el espacio exterior seguro, con los condicionantes establecidos en la normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

En todos los casos se dispondrá de una plataforma horizontal en el acceso de los aparcamientos de ancho el de la rampa de acceso y longitud mínima cinco metros. (Excepto en las viviendas unifamiliares con garaje independiente).

Las pendientes de rampa serán como máximo del 16 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos, salvo los garajes individuales o de categoría 1ª en los que se admiten pendientes de rampa hasta un máximo de 20% en tramos rectos.

La altura mínima de cabezada para acceso peatonal en puntos críticos de escaleras será de 2,05 metros medidos en la vertical, y de 2,20 metros en el resto de planta sótano y medido en su punto más desfavorable, incluido acceso de vehículos.

Se autoriza una altura de 2,05 metros, en un ancho máximo de 6 metros en los finales de plaza de aparcamiento y pegados al paramento vertical y siempre y cuando la plaza de aparcamiento sea perpendicular al paramento vertical o en aquellos casos que no invada pasos de vehículos o personas, debidamente justificados.

### **Ventilaciones:**

Los garajes deberán disponer de ventilación natural en todos los casos con las indicaciones de los reglamentos y normativas de aplicación sectorial y en vigor, en la actualidad el Reglamento de protección contra incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 3411/199 de 23/12/99) y NBE-CPI-96.

Se entiende por ventilación forzada aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

La ventilación forzada para la detección de CO se exigirá en aquellos que especifica en el Reglamento Electrotécnico Para Baja Tensión, exigiéndose ventilación forzada siempre que el garaje se encuentre en condición de sótano, se excluye los garajes aparcamientos de viviendas unifamiliares de uso particular.

La ventilación forzada se conducirá a cubierta por chimenea independiente, exclusiva y estanca, con sección uniforme a lo largo de todo el trazado, construida con elementos resistentes al fuego, sobrepasando la cumbrera en 0,80 metros y alejadas 3 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 3 metros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

**Protecciones:**

Las condiciones de protección de incendios exigidas para los garajes aparcamientos serán las establecidas en NBE-CPI-96 y Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 341/99 de 23-12-99) o normativa y reglamentos vigentes de aplicación.

Todos los garajes con accionamientos eléctricos de puertas de acceso de vehículos y salida de vehículos, deberán disponer de accionamiento manual que desbloquee la misma en caso de corte de suministro eléctrico.

El número de detectores estará en función de la superficie, debiendo existir al menos uno por planta, salvo en las correspondientes a garajes de muy reducidas dimensiones, o de viviendas unifamiliares, que de acuerdo con la normativa vigente, no sean requeridas.

## **5.8. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS A LA EDIFICACIÓN**

---

Se entienden como elementos y obras que se realizan en las superficies de las parcelas independientes de la edificación principal.

### **5.8.1. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.**

#### **• Cerramientos de parcela**

- Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cerrar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1 m., y el resto hasta 2,50 m de altura con malla metálica o cerramiento diáfano, sin superar esta altura en ningún punto medio desde la vía pública o desde la propiedad colindante.

A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.

Estos cerramientos deberán contar con drenaje a lo largo del muro o zócalo de división y conectado al saneamiento general exterior de la parcela, cuando exista un desnivel superior a 0,30 m. entre las rasantes de las parcelas colindantes.

- Escalonamientos del cerramiento. No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,5 m. por razón de los desniveles de terreno o la acera.
- Portones de entrada. Ancho mínimo para vehículos será de 2,50 m. de hueco libre y de un 1 m. para personas. La altura máxima será de 4 m., y deberán abrir hacia el interior de la parcela.

#### **• Movimientos de tierra**

En cualquier parcela, los movimientos de tierra no podrán alterar el terreno más de la altura del cerramiento ciego perimetral. A partir de ese punto, podrán conformarse los terrenos con una pendiente máxima de 30°.

En las parcelas unifamiliares de las urbanizaciones, deberá permanecer inalterable la altura del terreno natural en todo el perímetro de la parcela, pudiendo conformarse el resto del terreno cumpliendo la pendiente máxima señalada en el párrafo anterior.

Con la conformidad firmada entre los propietarios podrá rellenarse la parcela hasta la altura del cerramiento ciego perimetral.

En los supuestos de rampas para vehículos, se permitirá modificar la topografía por debajo de la horizontal, guardando un retranqueo mínimo de 2 metros, si bien se podrán adosar a lindero con autorización notarial del colindante.

En cualquier caso, toda modificación de la topografía natural llevará consigo la obligación de canalizar las aguas de lluvia y riego hasta la red de saneamiento.

### **5.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores.**

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia.

Estas edificaciones podrán ser:

- Invernaderos.
- Garajes.
- Estacionamientos
- Perreras
- Conserjerías
- Trasteros
- Almacenes
- Cenadores
- Barbacoas
- Leñeras
- Depósitos aéreos, de agua, gasóleos..

En todos los casos, se deberán cumplir los retranqueos, y la altura máxima no será superior a 3,50 metros, medidos respecto a cualquier punto del terreno.

Se exceptúan de los retranqueos de calle las conserjerías, y los estacionamientos no cerrados.

### **5.8.3. Instalaciones deportivas.**

- **Piscinas**

Los elementos privados, contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa e indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estagues para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructuras de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 15 m<sup>3</sup> en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 m<sup>3</sup> se considerará piscina.

Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, y debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup> exceptuándose las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal o de comunidades de propietarios privados.

Deberán estar separadas un mínimo de 1,5 metros de los linderos.

- **Pista de tenis, frontones y paddel**

Estas instalaciones deberán efectuarse cumpliendo un retranqueo mínimo a linderos de 2 metros, o en su caso un retranqueo igual a la altura que sobresalga del terreno el cerramiento, que no podrá superar en ningún caso 4,00 m. de altura.

### **5.8.4. Ajardinamientos interiores de parcela.**

- Los arbolados, deberán estar separados.
- Los arbustos y praderas, se asegurará que las escorrentías no afecten a los propietarios colindantes.

### **5.8.5. Urbanización y mobiliario de las parcelas.**

- Los muros y cerramientos, no superarán los desniveles de un metro.
- Los paseos interiores y calzadas, deberán cumplir las condiciones de urbanización del Capítulo 4º.
- Las farolas y focos, no deslumbrarán a los colindantes.
- Las antenas, cumplirán los retranqueos de piscinas y la altura máxima de las edificaciones auxiliares.



## CAPITULO 6

### **NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS.**

#### **6.1. CARACTERÍSTICAS Y GRUPOS DE USOS URBANÍSTICOS.**

##### **6.1.1. Modo de definición de los usos urbanísticos**

Se entiende por **uso urbanístico** el destino que tienen, o pueden tener, las superficies que componen el territorio ordenado a través del planeamiento.

Corresponde a la calificación del suelo la acción de asignar el uso urbanístico concreto de cada porción de suelo.

- **Concreción espacial.**

Las superficies edificables se definen por el destino que pueden tener las edificaciones que sobre ellas se construyan.

En cambio, las superficies inedificables, es decir los espacios libres se determinan por el destino principal que tenga cada una de sus superficies.

Estas definiciones se realizan a través de la calificación de zonas que efectúa los Planes de Ordenación, ya sea el Plan General directamente o a través de Planes Parciales o Especiales de desarrollo.

- **Intensidad de uso.**

Se denomina urbanísticamente “intensidad de uso” las diferencias de uso en función de su aprovechamiento volumétrico, intensidad que variará según la ordenación de cada modelo urbano.

Su diferenciación se establece mediante la determinación de grados de ordenanza en las distintas Ordenanzas del Capítulo 8º.

- **Ocupación de uso.**

Se aplica este concepto a la ocupación de un uso, ya sea sobre un terreno o sobre un edificio, respecto a la superficie total del terreno o edificio.

- **Grupos de usos.**

Corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio.

- **Tipos y subtipos de usos.**

Corresponden a los diferentes destinos que pueden tener los usos en cada uno de los grupos, distinguiéndose los tipos y subtipos entre sí en función de su detalle y pormenorización.

- **Categoría de uso.**

Se denomina categoría de uso a las diferencias que puede tener un mismo uso en función de su tamaño.

- **Situación del uso.**

Corresponde a las diferentes ubicaciones que los usos pueden tener dentro de los edificios.

### **6.1.2. Grupos de usos.**

Los Grupos de usos urbanísticos son los siguientes:

- **Grupo I.- Usos residenciales.**

Corresponden a los usos destinados al alojamiento humano.

- **Grupo II.- Usos industriales.**

Corresponden a los usos relacionados con la extracción, elaboración, producción, transformación o almacenamiento de productos.

- **Grupo III.- Usos de servicios.**

Corresponden a los usos relacionados con todas las actividades que dan servicio y apoyo o complemento a los usos residenciales o de producción.

- **Grupo IV.- Usos libres.**

Corresponden a los usos de los espacios no edificables del medio urbano.

- **Grupo V.- Usos naturales.**

Corresponden a los usos de los espacios del municipio que permanecen en su estado natural.

### 6.1.3. Situaciones de uso.

Para todos los grupos, tipos y subtipos y categorías de uso se establecen, con carácter general, las siguientes situaciones:

- Situación **E - Exclusiva**: cuando el uso puede ocupar por completo y con carácter exclusivo, el edificio.
- Situación **B - Baja**: cuando debe estar situado en la planta baja del edificio.
- Situación **I - Inferior**: cuando puede estar situado en las plantas inferiores del edificio, es decir planta baja y primera o planta sótano y semisótano.
- Situación **C – Compartida**: cuando puede compartir el edificio con otros usos sin concreción de ubicación.
- Situación **D – Doméstica**: cuando puede compartir las viviendas.

Cuando se establecen los usos permitidos en un ámbito y no se señala ninguna situación específica, se entenderá que se autorizan en cualquier situación, salvo que expresamente se señale alguna limitación, con la única excepción de la situación D (doméstica) que sólo se autorizará cuando concretamente se establezca en la ordenanza particular.

## **6.2. NIVELES Y DIFERENCIACIÓN URBANÍSTICA DE LOS USOS**

---

### **6.2.1. Niveles de los usos urbanísticos en razón de su calificación.**

El Plan General define la calificación del suelo, y con ello el destino de cada porción de suelo, utilizando como base de referencia el uso principal a que se destina, con dos niveles de detalle.

- **Usos pormenorizados.**

Corresponde a la calificación de las superficies de “**suelo urbano**”, en función del destino principal que le asigna el Plan a cada porción de suelo, con la denominación de “zona”, a los ámbitos en los que se aplican ordenanzas concretas que detallan las características urbanas que deben tener y los usos permitidos en ellas.

- **Usos globales.**

El Plan establece la determinación del uso de forma “global” sobre superficies clasificadas **como urbanizables**, cuando a través de Planes Parciales que desarrollan el Plan General se define la ordenación de detalle y determinan los usos pormenorizados dividiendo la superficie del Sector en “zonas” de ordenanza.

#### **Suelo No Urbanizable.**

En el suelo clasificado como no urbanizable, los usos urbanísticos corresponden a los del estado natural con las excepciones de los permitidos en ubicaciones puntuales que se regulan en función de sus respectivas protecciones.

### **6.2.2. Otros criterios de diferenciación de los usos.**

Con independencia de su distinción por razón de su destino, o por su nivel de determinación y de detalle en cada clase de suelo, los usos urbanísticos se diferencian también en función de los siguientes criterios:

#### **a) Por su importancia:**

- **Uso principal o característico:** son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominantes en un sector, zona o parcela.
- **Usos compatibles:** son aquellos que pueden sustituir, o se pueden simultanear con el uso principal.

- **Usos complementarios:** son aquellos que se permiten con la obligación de que exista el uso principal o el compatible al que complementen en una proporción mínima del 50% de la superficie edificable.
- **Usos prohibidos:** son aquellos que expresamente se consideran inadmisibles por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos permitidos.

Todos los usos compatibles con el principal podrán ser complementarios.

#### b) Por su utilización:

- **Usos públicos:**

Corresponden a aquellos que se realizan en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población.

Estos usos pueden tener.

- **carácter libre.**

- **carácter restringido**, cuando se limitan por su específica utilización a una parte concreta de la población. Se denominan también “**usos afectos al servicio público**”.

- **carácter reservado**, cuando se limita su utilización mediante una contraprestación económica y queda a discreción de la propiedad su acceso, ejerciendo el derecho de admisión.

- **Usos privados**

Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación.

Quedan incluidos como usos privados los **usos de carácter comunitario**, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

### **6.3. FORMA DE REGULACIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS.**

---

Las normas generales de uso del presente Capítulo son aplicables a los usos permitidos o previstos por el planeamiento conjuntamente con las condiciones específicas de las Ordenanzas Particulares del Capítulo 8 y con la legislación sectorial que les corresponde en razón de su destino.

En este sentido, la regulación se estructura en función del siguiente nivel de pormenorización:

**1º. Condiciones generales** aplicables a los usos pertenecientes a un **Grupo**.

**2º. Condiciones específicas** aplicables únicamente al **Tipo de uso**.

En algunos casos, la regulación del uso hace referencia a las condiciones específicas de situación y de compatibilización.

**3º. Condiciones** que resultan de **la Legislación Sectorial** aplicable a cada uso.

**4º. Condiciones específicas** de uso determinadas por las **Ordenanzas Particulares** del suelo urbano, o en su caso, por los Planes Parciales, o Planes Especiales que desarrollen el Plan General.

**5º. Condiciones particulares** de cada ámbito señaladas en las **Fichas de Ordenación y Gestión**.

- **Reglas de aplicación**

Los usos permitidos se sujetarán a las siguientes reglas de aplicación:

- La autorización de un tipo de uso en las ordenanzas particulares conlleva la autorización de todos los Subtipos que contenga, salvo lo regulado específicamente por este Capítulo respecto a su compatibilidad con otros usos, situaciones y ordenanzas.
- A su vez, todas las compatibilidades e incompatibilidades de usos que se regulan con carácter general en este Capítulo son de aplicación para todas las Ordenanzas Particulares con las salvedades que se regulen específicamente en estas últimas.

## **6.4. GRUPO I - USOS RESIDENCIALES.**

---

### **6.4.1. Condiciones generales de los usos residenciales.**

- **Programa mínimo de las viviendas**

El programa mínimo de una vivienda, a los efectos de estas normas, debe constar de estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, con una superficie útil total de la suma de todas las estancias superior a 40 m<sup>2</sup>.

Se podrá realizar la estancia-comedor-cocina en una sola pieza, e incluir el propio dormitorio.

- **Condiciones para que se considere vivienda exterior.**

Tendrá la consideración de vivienda exterior, y por lo tanto cumplirá las condiciones higiénicas y de seguridad mínimas, aquella vivienda que ocupe la fachada a la calle del edificio con un ancho superior a 3,5 metros, o de frente a patio cerrado, siempre que respete el acceso de bomberos, que tenga situada a más de 6 m de distancia otra edificación y quede a 3 m del lindero de parcela, debiendo tener la pieza habitable situada en esta fachada una superficie útil superior a 12 m<sup>2</sup> y se pueda inscribir en ella un diámetro igual o superior a 2,70 m.

- **Piezas habitables en el uso residencial.**

Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar, comedor o cocina, excluyendo por lo tanto los aseos, vestíbulos, pasillos, tendedores y dependencias similares.

En el caso del Tipo 3 de Residencias Especiales, se incluirán también como piezas habitables todos aquellos espacios que se usen como lugar de trabajo permanente.

- **Condiciones de habitabilidad.**

Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, dimensiones mínimas y distribución serán las que se regulan en las presentes normas, siendo de aplicación subsidiaria las reguladas con carácter general para las viviendas de protección oficial en la Comunidad de Madrid.

- **Condiciones que deben cumplir los usos compatibles y complementarios al residencial.**

No se permitirá ningún uso en un edificio residencial que pueda ser molesto para los vecinos conforme a los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones que se regulan en el presente Capítulo.

- **Condiciones de la vivienda protegida**

Cuando el planeamiento exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen su legislación específica.

#### **6.4.2. Tipo de usos residenciales.**

##### **TIPO 1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ..... RU**

Corresponde a los usos residenciales que se ubican en un edificio exclusivo y unitario situado en parcela independiente, con acceso directo al exterior, que se utiliza como residencia habitual.

- **Dotación de aparcamiento.**

Se exigirán dos plazas de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar, pudiendo estar localizada una de ellas en el viario público.

##### **TIPO 2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR..... RM**

Corresponde a los usos residenciales ubicados en edificios múltiples o divisibles en pisos, para ubicar varias viviendas, con un acceso común para todas las viviendas al exterior del edificio y que son utilizadas como residencia habitual.

- **Dotación de aparcamiento.**

Se exigirá 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.

##### **TIPO 3 - RESIDENCIAS ESPECIALES..... RE**

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales donde residen diferentes personas de forma permanente o temporal, sin vínculos familiares, pero con vinculaciones o circunstancias específicas.



- **Subtipos.**

**Subtipo 3.1.- Residencias de la Tercera Edad .....RE-TE**

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales destinados a alojamiento estable de personas válidas o asistidas, que no constituyen núcleos familiares, pero que concurre la circunstancia de que por su edad requieren una atención social diferenciada.

**Subtipo 3.2.- Centros de acogida ..... RE-CA**

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales destinados a alojamientos temporales de colectivos que no constituyen núcleos familiares, y que presentan problemas sociales con desplazamiento de su entorno habitual tales como albergues, centros de mujeres, centros de menores, etc.

**Subtipo 3.3.- Centros residenciales de atención social.**

Corresponden a aquellos usos residenciales ubicados en edificios, locales y pisos destinados al alojamiento temporal de colectivos diferentes al de la tercera edad, que se consideran sectores de atención social, tales como viviendas comunitarias, pisos tutelados u otros centros.

**Subtipo 3.4.- Conventos, residencias religiosas y casas de ejercicios ..... RC-CR**

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero les unen vínculos de carácter religioso.

**Subtipo 3.5.- Residencias de Estudiantes.....RE-RD**

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero que les unen circunstancias de carácter docente.

**Subtipo 3.6.- Hostelería.....RE-HO**

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento temporal de colectivos y personas sin ningún vínculo pero de forma exclusivamente temporal.

- **Categorías**

Con independencia de las categorías que específicamente determinen las disposiciones legales sectoriales para cada uno de estos subtipos, se establecen urbanísticamente las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- **Pequeñas residencias.** Cuando el número de habitaciones para residentes sea inferior o igual a 10 unidades.

- Categoría 2ª.- **Medianas residencias.** Cuando el número de habitaciones para residentes sea superior a 10 unidades e inferior a 50 habitaciones.

- Categoría 3ª.- **Grandes residencias.** Cuando el número de habitaciones para residentes sea superior a 50 viviendas.

- **Condiciones específicas.**

Los usos de residencia especial de alojamiento permanente o temporal, cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje que esté vigente en la Comunidad de Madrid, salvo cuando exista una regulación específica para el uso concreto donde se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales.

Los usos de residencia especial están incluidos simultáneamente en los subtipos de los servicios de equipamiento dotacional y equipamiento comercial que se pormenorizan en este Capítulo, y quedan regulados por su legislación específica, con las condiciones que se señalen para cada uno de ellos en el apartado de los equipamientos.

Todos los subtipos de usos de residencia especial, en la categoría 1ª, son compatibles en cualquier situación cuando se permitan usos residenciales multifamiliares, y en categoría 1ª cuando se permitan usos unifamiliares, en la 2ª categoría deberá ser en edificio exclusivo.

En la categoría 3ª será exigible que se permitan expresamente, salvo que se trate de zonas de servicios de equipamiento dotacional o equipamiento comercial de bienestar social.

- **Dotación de aparcamiento.**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

**TIPO 4.- CAMPING Y ÁREAS DE ACAMPADA..... RE-AC**

Corresponden a usos residenciales ubicados en espacios con instalaciones de carácter provisional para alojamiento temporal de colectivos que no constituyen núcleos familiares ni les une un vínculo alguno.

- **Categoría.**

Son las que establece la regulación sectorial vigente.

- **Condiciones específicas**

Los camping y áreas de acampada cumplirán las condiciones establecidas por la regulación específica de la Comunidad de Madrid que regula en lo referente a su diseño, a sus categorías y autorización.

Sólo se autorizarán los campings y áreas de acampada cuando específicamente se regule en las normas particulares del suelo o en las normas del suelo no urbanizable.

- **Dotación de aparcamiento.**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de campista, con las salvedades de la regulación específica.

## **6.5. GRUPO II - USOS INDUSTRIALES**

---

### **6.5.1. Condiciones generales de los usos industriales.**

- **Regulación.**

Los usos industriales cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como los Decretos relacionados en las normas de protección del Capítulo 7 y la normativa sectorial de aplicación, y a lo especificado en la Ley 6/2001, de Evaluación de Impacto Ambiental, junto con la Ley 10/91, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se dará cumplimiento a lo establecido en el trámite de Calificación Ambiental o, en su caso, de Evaluación de Impacto Ambiental de la Industria o Actividad.

- **Condiciones estéticas.**

Cualquier uso industrial situado en colindancia o integrado en una zona residencial o de servicios, las condiciones estéticas de la edificación serán las mismas que se fijen para el uso principal donde se ubiquen.

Así mismo, las industrias situadas fuera del medio urbano deberán implantarse con unas condiciones estéticas acordes con la protección del medio natural que se establece en las presentes normas.

- **Características constructivas.**

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle, así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.

- **Dotación y localización de la carga y descarga.**

Los usos de producción y almacenaje que superen los 500 m<sup>2</sup> edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres de un metro, que constituye la unidad de carga y descarga, y para superficies superiores a 1.000 m<sup>2</sup> deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad por cada 500 m<sup>2</sup> más de superficie.

La descarga estará siempre alejada de los usos residenciales y terciarios y tendrá horarios específicos de carácter diurno cuando se sitúen en colindancia con estas áreas.

- **Servicios de aseos y vestuarios.**

Todos los usos industriales contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados para uso del personal y dispondrán como mínimo (con independencia del número de trabajadores o superficie) de aseos independientes para los dos sexos y de minusválidos, que contarán con un retrete, lavabo y una ducha y una superficie total mínima de quince (15) metros cuadrados.

Estarán preferentemente situadas en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.

Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se dimensionarán para que fuera de la ducha quede espacio, al menos, para una persona.

Todos los centros de trabajo contarán asimismo, con cuartos vestuarios debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa y el calzado.

A los trabajadores que realicen trabajos marcadamente sucios o manipulen sustancias tóxicas se les facilitarán los medios especiales de limpieza necesarios en cada caso.

Los suelos, paredes y techos de los retretes, lavabos, duchas, cuartos vestuarios y salas de aseo serán continuos, lisos e impermeables, con materiales que permitan la fácil limpieza y desinfección necesaria.

Todos sus elementos, tales como grifos, desagües y demás, estarán siempre en perfecto estado de funcionamiento y los armarios y bancos aptos para su utilización.

Queda prohibido utilizar estos locales para usos distintos de aquellos para los que estén destinados.

- **Recogida de basuras y vertidos.**

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.

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.

- **Dotación de aparcamientos.**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> de superficie edificable, con las salvedades o complementariedades que se regula para cada tipo.

En todos los tipos los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

El incumplimiento reiterado de esta condición será razón suficiente para la clausura de la actividad.

- **Piezas habitables.**

Se consideran piezas habitables en los usos industriales, todos aquellos espacios que se usan como zonas permanentes de trabajo.

- **Categorías.**

Para todos los usos industriales se establecen las siguientes categorías:

- Categoría **1ª.- Reducida**, inferior a 200 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría **2ª.- Pequeña**, entre 200 y 1.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría **3ª.- Mediana**, entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría **4ª.- Grande**, entre 5.000 y 20.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría **5ª.- Complejos**, superior a 20.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

En las industrias-almacén, agropecuaria o especiales, forman también parte de cada una de las categorías las superficies de parcela, correspondiendo a cada una de ellas las siguientes:

- **1ª.-** Hasta 500 m<sup>2</sup> de parcela
- **2ª.-** Entre 500 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup> de parcela
- **3ª.-** Entre 5.000 m<sup>2</sup> y 20.000 m<sup>2</sup> de parcela.
- **4ª.-** Entre 20.000 y 100.000 m<sup>2</sup> de parcela
- **5ª.-** Superior a 100.000 m<sup>2</sup> de parcela.

### 6.5.2. Tipos de usos industriales

#### **TIPO 1.- INDUSTRIA TALLER.....IN-T**

Corresponde a los usos productivos ubicados en edificios y locales destinados a industrias y actividades especializadas que tienen por finalidad llevar a cabo la reparación de productos manufacturados.

- **Dotación especial de aparcamientos.**

Los talleres de automóviles deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie útil del taller, dentro de la propia parcela, se deberán estar claramente delimitadas y numeradas.

- **Compatibilidad.**

Cuando se autorice en compatibilidad con los usos residenciales sólo será posible en las zonas residenciales multifamiliares, y si se trata de edificios divisibles deberá situarse en plantas baja, sótanos y semisótanos.

#### **TIPO 2.-INDUSTRIA ALMACÉN..... IN-A**

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies o espacios destinadas a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.

Aquellos usos de almacén vinculados con alguno de los tipos de uso productivo quedarán vinculados y definidos dentro del tipo correspondiente a su actividad principal.

- **Condiciones específicas.**

No quedan incluidos en este uso los almacenes anejos a otros usos industriales.

#### **TIPO 3.- INDUSTRIAS DE ELABORACIÓN .....IN-E**

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales destinados a industrias manufactureras o de transformación que destinan la mayoría de su superficie a la obtención y preparación de los productos, sin perjuicio de que tengan incluidos talleres o almacenes al servicio de la actividad principal.

**TIPO 4.- INDUSTRIA AGRO-PECUARIA.....IN-P**

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a industrias y actividades de almacenamiento, talleres o elaboración vinculada directamente con los recursos vinícolas, piscícolas, cinegéticos, pecuarios, agrícolas, forestales o energéticos.

**• Condiciones específicas.**

Los usos de industrias agropecuarias podrán estar por sus características situados en el medio natural en función de las condiciones que se señalan en los Capítulos 7º y 10º.

**TIPO 5.- INDUSTRIA MINERA..... IN-M**

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales o espacios destinados a industrias o actividades que tienen por objeto extracciones o primeras transformaciones de los materiales procedentes del suelo y de los minerales del subsuelo.

**TIPO 6.- INDUSTRIA ESPECIALES .....IN-E**

Corresponde a aquellas industrias que por sus especiales características pueden estar situadas en suelos no urbanizables, en polígonos especiales con un nivel insignificante de edificación o, que por sus características específicas pueden estar como usos provisionales en suelos urbanizables o en suelos urbano en procesos de urbanización.

**• Subtipos.****Subtipo 6.1.- Industrias de productos básicos de la construcción.**

Son aquellas que requieren la utilización de materias primas del suelo y del subsuelo y que por sus condicionamientos de transporte deben estar situadas cercanas al punto de extracción de estos materiales, tales como:

- Cementeras
- Ladrilleras
- Graveras, etc.

**Subtipo 6.2.- Industrias de fabricación especial.**

Son aquellas que se destinan a la elaboración o almacenamiento de productos y materiales de la construcción tales como plantas de hormigonado, marmolerías, etc., a las que se les exige una justificación específica de la solución del almacenamiento de materias primas por la emisión de humos y polvos, así como las soluciones de entrada y salida de camiones pues se deben limpiar previamente en el interior de las parcelas, con el fin de asegurar que no producen molestias a las parcelas colindantes.

Sólo se autorizarán en Suelos Urbanizables y No Urbanizables de protección general, cuando se garantice su provisionalidad.



### Subtipo 6.3.- Industrias de almacenamientos especiales.

Son aquellas que se destinan al almacenamiento de productos terminados en grandes extensiones, sin prácticamente edificación, tales como cementerio de automóviles, almacenamiento de vehículos, contenedores, etc...

Sólo se autorizan en suelo no urbanizable, cuando se garantice que no producen contaminaciones, y que no se visualizan desde el espacio exterior, mediante la realización de apantallamientos verdes, o adaptación a la orografía.

## **6.6. GRUPO III - USO DE SERVICIOS.**

---

### **6.6.1. Condiciones generales de los usos de servicios.**

- **Regulación.**

Los usos de servicios cumplirán las condiciones específicas que vayan reguladas por sus legislaciones sectoriales respectivas, para lo especificado en la Ley 6/2001, de Evaluación de Impacto Ambiental, junto con la Ley 10/91, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se dará cumplimiento a lo establecido en el trámite de Calificación Ambiental o, en su caso, de Evaluación de Impacto Ambiental de la Industria o Actividad..

- **Aseos y vestuarios.**

En todos los usos de servicios serán de aplicación las condiciones generales exigidas sobre aseos y vestuarios para los usos industriales.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas.

- **Piezas habitables.**

Se entiende por pieza habitable en los usos de servicios todos aquellos espacios que se destinan a estancias de reuniones, áreas de trabajo permanente o alojamientos.

- **Locales de servicios.**

Se entiende por local de servicios los espacios públicos destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la clasificación Nacional de Actividades Económicas:

Condiciones que deben reunir:

1. En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
2. Los locales comerciales y sus almacenes, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.
3. La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 m. y de 3 m., respectivamente.
4. La escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

5. Se podrán establecer galerías interiores voladas y abiertas para almacenamiento de géneros, pero el vuelo desde los muros no pasará de 2 m., la altura libre inferior no será menor de 2,20 m. y la superior de 1,90 m. y, en todo caso, cumplirán lo dispuesto sobre entreplantas.
6. La zona que se destine a venta al público en el local, tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda exceptuando la del titular.
7. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachada o patio que posean las dimensiones mínimas establecidas. En cualquier caso, la ventilación de cocinas y similares se efectuará por chimeneas, bien específicas, bien integradas en proyecto a las generales del edificio.
8. Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse previamente proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar, como mínimo, la renovación horaria del volumen total del aire del local.
9. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se regulen en estas Normas aparte de los que estime necesarios el Servicio Municipal Contra Incendios
10. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales como que no permitan llegar al exterior ruidos, y vibraciones cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.
11. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.. En este sentido, todos los locales deberán tener, con independencia del necesario para aseos, al menos un conducto de ventilación (shunt), de manera que no se permitirán segregaciones si en cada una de las partes segregadas no se cumple esta condición.
12. Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas, cuya superficie de contacto sea, como mínimo del 15% de la planta sótano.

Los comercios que se establezcan en semisótanos, deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de un metro como mínimo, de ancho a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.

Los comercios que se establezcan en planta baja, deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma Administrativa que regule el uso concreto con un mínimo de 2,80 m.

Los comercios en planta primera, no podrán ser independientes de los de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a 1,50 metros.

### 6.6.2. Tipo de usos de servicios

#### TIPO 1.- USOS COMERCIALES .....C

Corresponden a los usos ubicados en edificios locales y espacios destinadas al suministro directo de productos al público mediante ventas al pormenor.

- **Categorías**

- Categoría **1ª.- Pequeño**, situado en edificios y locales cuya superficie edificada es inferior o igual a 120 m<sup>2</sup> del comercio alimentario y 500 m<sup>2</sup> si se trata de comercio no alimentario.
- Categoría **2ª.- Mediano**. Situados en edificios y locales cuya superficie edificada esté comprendida entre 120 m<sup>2</sup> y 1.500 m<sup>2</sup> de comercio alimentario y entre 500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup> si se trata de comercio no alimentario.
- Categoría **3ª.- Grandes superficies**. Situados en edificios y locales con superficie edificada superior a 1500m<sup>2</sup> en comercio alimentario y superior a 2.500 m<sup>2</sup> en comercio no alimentario, quedan reguladas por Ley 7/1996 de 15 de Enero de la Comunidad de Madrid sobre la Ordenación del Comercio Minorista denominados como Gran Establecimiento.
- Categoría **4ª.- Mercadillos**. Corresponde a usos comerciales que se realizan de forma esporádica en espacios al aire libre.

- **Condiciones específicas de los usos comerciales.**

#### **Regulación.**

Los usos comerciales se regirán por las mismas condiciones higiénico sanitarios de los edificios de viviendas y además los señalados en la reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo, así mismo, serán de aplicación las disposiciones establecidas en la orden 3323/1996 de 16 de Abril, de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid que regula entre otras cosas, las licencias de apertura de grandes establecimientos comerciales.

#### **Disposición de accesos.**

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Estas agrupaciones podrán disponer de un solo acceso para el público, si se cumplen las condiciones fijadas para la evacuación por el CPI.

### **Diseño.**

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

### **Servicios de Aseo.**

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada cien (100) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Las cabinas y los antevestíbulos, que les dan acceso, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,00 x 1,20 metros libres.

### **Carga y descarga.**

Se deberá tener en cuenta para cualquier licencia de uso comercial los problemas que se deriven de la carga y descarga de vehículos, estableciendo horarios diurnos para evitar molestias a los vecinos, con la expedición de la correspondiente licencia.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una zona destinada a carga y descarga, este espacio tendrá dimensiones apropiadas al tipo de vehículos que se van a utilizar para el transporte de mercancías, en ningún caso será inferior a siete metros de longitud y cuatro de latitud, con altura mínima de tres metros y cuarenta centímetros, este espacio se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos metros cuadrados.

### **Dotación de aparcamientos.**

La dotación mínima de usos de aparcamiento de los edificios comerciales será de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil comercial y en todo caso una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

Para los locales existentes en la entrada en vigor del presente Plan y que se encuentran localizados en las zonas de ordenanza de CA.A y CA.E (casco) tendrán una dotación mínima de la plaza de aparcamiento hasta los primeros 150 m<sup>2</sup> de superficie útil, requiriéndose para mayores dimensiones de local la dotación de 1 plaza por cada fracción de 50 m<sup>2</sup>.

En las actividades comerciales con superficies superiores a los 200 m<sup>2</sup>. se condicionará el funcionamiento de las actividades a la existencia de las plazas mínimas que obliga la normativa, pudiendo concertar el uso de estas plazas en aparcamientos de otras entidades privadas o bien acogerse a los de titularidad municipal que el Ayuntamiento ponga disposición de los titulares de las actividades, suscribiendo para ello los oportunos contratos de alquiler que cubran los horarios comerciales y de oficina.

### **Localizaciones**

Sólo se autorizarán servicios comerciales en Categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>, cuando se detalle específicamente en planos y ordenanzas particulares.

Se podrán, asimismo, localizar mayoritariamente bajo rasante este tipo de uso en sus categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, en los espacios de uso y dominio público calificados como Equipamiento, Viarios y Espacios Libres, mediante el correspondiente expediente de concesión administrativa que resolverá el Ayuntamiento.

**TIPO 2.- USOS TERCIARIOS ..... T**

Corresponden a usos de servicios ubicados en edificios y locales destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como a servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en oficinas y despachos.

**• Categorías**

- Categoría **1ª.- Reducida**. Ocupadas por un número igual o inferior a 10 personas, con superficies iguales o inferiores a 200 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría **2ª.- Pequeña**. Ocupadas por un número inferior a 100 personas, con superficies entre 200 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría **3ª.- Mediana**. Ocupadas por un número entre 100 y 500 personas, con superficies entre 2.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría **4ª.- Grande**. Ocupadas por un número de personas entre 500 y 2.000 personas, y entre 10.000 y 50.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría **5ª.- Complejos**. Ocupadas con más de 2.000 personas y más de 50.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

**• Condiciones específicas de los usos terciarios.****Diseño.**

Los usos terciarios cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad de las viviendas y además la reglamentación general vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo también ocuparán las ordenanzas para protección de incendios así como las que se deriven de la normativa laboral en materia de convenios de Oficinas y Despachos.

**Servicios de aseos.**

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

**Dotación de aparcamientos.**

La dotación de aparcamientos, de los usos terciarios serán de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable ó 1 plaza por cada 3 personas que trabajen en el inmueble, debiéndose ubicar en el interior de la parcela o edificio.

Se podrá clausurar la actividad en el caso de que se acredite el incumplimiento de esta condición.



**TIPO 3.- SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL ..... EQ**

Corresponde a usos ubicados en edificios, locales y superficies destinados a prestar servicios a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, generalmente de forma directa por organismos de la administración pública, o a través de concesiones a entidades sin ánimo de lucro .

- **Categorías**

Para todos los usos de equipamientos dotacionales se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría **1ª.- Pequeños.** Aforos hasta 50 personas o 500 m2 de superficie edificable.
- Categoría **2ª.- Medianos.** Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m2 de superficie edificable.
- Categoría **3ª.- Grandes.** Aforos entre 200 y 1.000 personas o entre 2.000 y 10.000 m2 de superficie edificable.
- Categoría **4ª.- Superior.** Aforos superiores de 1.000 personas o 10.000 m2 de superficie edificable.

Cuando se trate de equipamientos con espectáculo, las Categorías corresponderán a los siguientes aforos:

- **1ª.-** Inferior 200 personas.
- **2ª.-** Entre 200 y 1.000 personas.
- **3ª.-** Entre 1.000 y 10.000 personas.
- **4ª.-** Superiores a 10.000 personas.

- **Subtipos.**

**Subtipo 3.1.- Equipamiento Religioso..... EQ-R**

Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a iglesias parroquiales u otros centros de culto de servicios anejos vinculados a las actividades pastorales y los conventos y residencias religiosas, casa de ejercicios y espiritualidad.

**Subtipo 3.2.- Equipamiento Sanitario.....EQ-S**

Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a prestar atenciones sanitarias de carácter hospitalarias o extra hospitalarias de atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de urgencia, consultorios, centros de promoción de la salud.

**Subtipo 3.3.- Equipamiento Cultural..... EQ-C**

Corresponde a usos ubicados en edificios o locales destinados a centros cívicos multifuncionales, salas de conferencias, auditorios, bibliotecas, museos, archivos, salas de exposiciones, videotecas, fonotecas, casas de cultura y filmotecas.

**Subtipo 3.4.- Equipamiento de Bienestar Social..... EQ-A**

Corresponden a usos ubicados en edificios o locales destinados a centros de servicios sociales y de bienestar social tales como centros de día, orientación, servicios sociales, rehabilitación, (recuperación, de atención terapéuticos), ocupacionales (genéricos, granjas o talleres etc) y centros experimentales.

**Subtipo 3.5.- Equipamiento Educativo.... EQ-E**

Correspondiente a usos de equipamiento ubicados en edificios locales e instalaciones destinados a centros definidos por la Ley de ordenación general del sistema educativo, como parte de la enseñanza reglada, tales como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato, formación profesional y ocupacional, centros de enseñanza artísticas, centros de educación especial, y centros universitarios, y de postgrado.

**Subtipo 3.6.- Equipamiento de Ocio y Relación..... EQ-O**

Correspondiente a usos de servicios de equipamiento ubicados en edificios o locales y superficies destinados al ocio o de relación de los ciudadanos tales como centros de jóvenes, casas de juventud, centros asociativos.

**Subtipo 3.7.- Equipamientos Deportivos..... EQ-D**

Correspondientes a usos de servicios de equipamiento ubicados en superficies con edificios, locales e instalaciones destinadas a la práctica deportiva.

**TIPO 4.- SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL ..... EC**

Corresponden a usos ubicados en edificios, locales o superficies destinados a prestar servicios a los ciudadanos de carácter similar a los conceptuados como equipamientos dotacionales, pero con una connotación lucrativa, desarrollados principalmente por la iniciativa privada

- **Condiciones específicas**

Los usos de equipamiento comercial cumplirán las condiciones establecidas para los usos de equipamiento dotacional y sus categorías son las mismas, con las salvedades específicas de los equipamientos comerciales de transportes.

- **Subtipos**

- Subtipo **4.1.- Equipamiento Comercial de Espectáculos..... EC-E**

Corresponde a equipamientos cuya diferenciación urbanística muy importante es que se destinan a espectáculos con las afecciones derivadas de las categorías.

**Pormenorizaciones**

- **De Espectáculos Deportivos .....EC-ED**  
Campos de fútbol, circuitos, etc.
- **Espectáculos Culturales .....EC-EC**  
Cines, teatros, óperas, auditorios, etc.
- **Espectáculos Especiales .....EC-EE**  
Toros, canódromos, etc.

- Subtipo **4.2.- Equipamiento Comercial de Hostelería ..... EC-H**

Corresponde a aquellos regulados por la legislación específica de Hostelería

**Categorías.**

Son las que se regulan en dicha legislación específica.

**Pormenorizaciones**

- **De Residencia ..... EC-HR**  
Hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones..
- **De Restauración..... EC-HA**  
Restaurantes, comedores

- Subtipo **4.3.- Equipamiento Comercial Recreativo** ..... **EC-R**

**Pormenorizaciones.**

• **De Relación** ..... **EC-RR**

Bares, cafeterías, discotecas, pubs, clubs, etc.

Las discotecas y clubs, por sus horarios especiales, requerirán una autorización específica, aunque se permitan por la ordenanza, que exigirá una información pública previa en toda la zona limítrofe en un radio de 250 m.

En ningún caso se autorizarán cuando el equipamiento quede en el interior de urbanizaciones, salvo que se trate de centros comerciales organizados como conjuntos integrados compactos.

• **De juegos** ..... **EC-RJ**

Casinos, bingos, etc.

Los usos de juegos exigirán una autorización específica y estarán prohibidos en polígonos de urbanizaciones unifamiliares salvo en centros comerciales.

• **De tipo social**..... **EC-RS**

Clubs sociales.

• **Deportivos** ..... **EC-RD**

Gimnasios, clubs deportivos, billares, boleras, etc.

• **Culturales**..... **EC-RC**

Club de Aficionados.

• **De atracciones**..... **EC-RA**

Ferias, zoológicos, parques de atracciones, etc.

Este uso sólo se admitirá cuando específicamente se determinen en los planos de ordenación.

- Subtipo **4.4.- Equipamientos Comerciales Docentes**..... **EC-D**

Colegios, academias, universidades.

- Subtipo **4.5.- Equipamientos Comerciales Sanitarios** ..... **EC-S**

Consultas, Clínicas, Hospitales.

- Subtipo **4.6.- Equipamientos Comerciales de Bienestar Social** ..... **EC-B**

Residencias de Ancianos válidos o asistidos.

- Subtipo **4.7.- Equipamiento Comercial para vehículos**..... **EC-T**

## Pormenorizaciones

- **Parking públicos.**

Corresponde a aquellos aparcamientos que se realizan en estacionamientos o garajes, sobre o bajo rasante, que no están vinculados a los usos del resto de las parcelas o la edificación como dotación de aparcamiento obligatoria, y se destina al aparcamiento de vehículos externos a la parcela.

Las categorías son las mismas que se establecen para el Tipo 7 Servicios de Dotación de Aparcamiento.

- **Suministros de combustibles**

Destinados a la venta al público al pormenor de combustibles, con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Surtidores
- Categoría 2ª.- Estaciones de Servicio
- Categoría 3ª.- Áreas de Servicio
- Categoría 4ª.- Almacenes de Combustibles Gaseosos

Estos usos sólo se autorizarán donde expresamente señale los planos de ordenación.

- **Aparcamientos de transportes.**

Corresponde a aquellos aparcamientos que se realizan a modo de grandes estacionamientos de vehículos de transporte.

- Categoría 1ª.- Aparcamientos inferiores a 2.000 m2
- Categoría 2ª.- Aparcamientos superiores a 2.000 m2
- Categoría 3ª.- Complejos de aparcamientos que incluye servicios de suministro de combustible y centros hoteleros, de ocio y comerciales.

Estos aparcamientos sólo se permitirán cuando expresamente se regule en los planos de ordenación y normas urbanísticas.

- **Talleres de reparación de vehículos.**

Se prohíbe la instalación de talleres de reparación y mantenimiento de vehículos en las zonas de ordenanza correspondientes a casco y ensanche de casco.

- **Condiciones particulares.**

Se podrán localizar parques públicos en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª mayoritariamente bajo rasante, en los suelos de uso y dominio público calificados como equipamiento, viario o espacios libres, a través de los correspondientes procedimientos de concesión administrativa.

**TIPO 5.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA ..... SI**

Corresponde a los usos de servicios ubicados en edificios locales o superficies destinados a instalaciones que constituyen las infraestructuras urbanas que caracterizan el medio urbano.

**Condiciones específicas.**

Se sujetarán a las condiciones de diseño que se regulan en el Capítulo 4º de Normas Generales de Urbanización.

**Subtipos****Subtipo 5.1.De abastecimiento de agua ..... SI-AA**

Corresponde a las instalaciones de depósitos acumuladores, Redes de distribución, Estaciones de bombeo, Embalses, Pozos de Captación, Redes de Aducción, Depósito de Potabilidad, etc.

**Subtipo 5.2.De Saneamiento y alcantarillado .....SI-SD**

Corresponde a instalaciones de Red de Saneamiento, de alcantarillado, Estaciones Depuradoras, Estaciones de Bombeo, etc.

**Subtipo 5.3.De Electricidad ..... SI-EL**

Corresponden a instalaciones de Redes de alta, media ó baja tensión, Subestaciones Eléctricas, Centros de transformación, etc.

**Subtipo 5.4.De Alumbrado Público..... SI-AL**

Corresponde a instalaciones de Redes de alumbrados, Centros de mandos, etc.

**Subtipo 5.5.De Telefonía y Comunicaciones ..... SI-TC**

Corresponde a instalaciones de Centrales Telefónicas, Redes de Distribución, Antenas de Telecomunicaciones, Redes de Fibras Óptica, Centrales de comunicaciones, etc.

**Subtipo 5.6.De Gas .....SI-GA**

Corresponde a instalaciones de Depósitos Acumuladores, Centrales de Producción, Redes de Distribución, Centros de Control, etc.

**Tipo 6.- SERVICIOS URBANOS..... SU**

Corresponden a usos de servicios ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios, comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad de forma permanente e ininterrumpida por diferentes organismos de las administraciones públicas.

- **Categorías**

Para todos los usos de equipamientos dotacionales se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría **1ª.- Pequeños.** Aforos hasta 50 personas o 500 m2 de superficie edificable.
- Categoría **2ª.- Medianos.** Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m2 de superficie edificable.
- Categoría **3ª.- Grandes.** Aforos entre 200 y 1.000 personas o entre 2.000 y 10.000 m2 de superficie edificable.
- Categoría **4ª.- Superior.** Aforos superiores de 1.000 personas o 10.000 m2 de superficie edificable.

Cuando se trate de equipamientos con espectáculo, las Categorías corresponderán a los siguientes aforos:

- **1ª.-** Inferior 200 personas.
- **2ª.-** Entre 200 y 1.000 personas.
- **3ª.-** Entre 1.000 y 10.000 personas.
- **4ª.-** Superiores a 10.000 personas.

- **Condiciones específicas.**

Los servicios urbanos cumplirán las condiciones específicas fijadas para los equipamientos, dotacionales y comerciales y para los usos industriales.

- **Subtipos**

**Subtipo 6.1.-Servicios de Transporte..... SU-TR**

Corresponden a las Estaciones y Paradas de Autobuses, Centros de Control, Estaciones y líneas de Ferrocarril, Aeropuertos y Helipuertos, Puertos Marítimos, Helipuerto, etc.

**Subtipo 6.2.- Servicios Funerarios ..... SU-CFU**

Tanatorios y Cementerios, etc.

**Subtipo 6.3.- Servicios de Limpieza ..... SU-LI**

Centros de Limpieza, Vertederos, Punto Limpio, Centros de Reciclaje, etc.

**Subtipo 6.4.- Servicios de Seguridad .....SU-SE**

Policía Municipal, Policía Nacional, Guardia Civil, etc.

**Subtipo 6.5.- Servicios de Protección Civil..... SU-PC**  
Parque de Bomberos, Central de Ambulancias, etc.

**Subtipo 6.6.De Defensa..... SU-DE**  
Cuartel militar, Instalaciones militares.

**Subtipo 6.7.- Servicios de Administración Pública..... SU-AD**  
Oficinas de la Administración del Estado, Autonómicos o Municipales.  
Se permitirán siempre en aquellas zonas en las que se autoricen usos terciarios, y en su misma categoría y situación

**Subtipo 6.8.- Servicios de Abastecimiento..... SU-AB**  
Matadero, Mercados Centrales, etc.

**Subtipo 6.9.- Servicios de Recintos FERIALES ..... SU-FE**

**Subtipo 6.10.- Servicios de Ayuda ..... SU-AYP**  
Ambulancias, Recogida de animales, etc.



**Tipo 7.- SERVICIOS DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO ..... SA**

Corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, camionetas, motocicletas y bicicletas, que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de los usos y actividades urbanísticas, con objeto de lograr la calidad urbana que requiere el medio urbano cuando se utiliza como medio de transporte el vehículo privado, que se puede situar dentro y fuera de los edificios.

**• Carácter dotacional.**

Todo aquel aparcamiento que se exige como dotación mínima para cada uno de los usos urbanísticos concretos, y por tanto vinculados a ellos, que se debe justificar con su existencia dentro de las parcelas edificables, tiene el carácter de dotación de aparcamiento.

Por el contrario, si tienen un fin lucrativo de tipo comercial, tienen el carácter de parking, conforme la definición y características que se describe en el Subtipo 4.6. de los equipamientos comerciales de transportes.

**• Subtipos****Subtipo 7.1.-Estacionamiento ..... SA-ES**

Si se realiza el aparcamiento al aire libre.

**Categorías**

- Categoría 1ª.- Estacionamientos en línea.
- Categoría 2ª.- Estacionamientos en batería.
- Categoría 3ª.- Playas de Estacionamiento.

Todos los solares podrán destinarse en tanto en cuanto se edifiquen, a estacionamientos dotacionales, mediante la justificación correspondiente de la necesidad.

**Subtipo 7.2.- Garaje ..... SA-GA**

Si se efectúa el aparcamiento dentro de las edificaciones.

**Categorías**

- Categoría 1ª.- Corresponde a los garajes individuales para un máximo de 5 vehículos y vinculados a una sola vivienda.
- Categoría 2ª.- Menos de 20 vehículos y 600 m2 de superficie.
- Categoría 3ª.- Entre 20 y 50 vehículos y entre 600 y 1.500 m2 de superficie.
- Categoría 4ª.- Entre 50 y 200 vehículos y menos de 6.000 m2 de superficie.
- Categoría 5ª.- Mayores de 200 vehículos ó 6.000 m2 de superficie.

### **Características.**

Los **estacionamientos** públicos o privados, deben tener las características que se definen en el Capítulo 4º de las Normas Generales de Urbanización por su vinculación a la red viaria.

Los **garajes** públicos y privados tendrán las características que se definan en el Capítulo 5º de las Normas Generales de Edificación en el apartado 5.7.4.

Se podrán localizar parques públicos en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª mayoritariamente bajo rasante, en los suelos de uso y dominio público calificados como equipamiento, viario o espacios libres, a través de los correspondientes procedimientos de concesión administrativa.

## **6.7. GRUPO IV - USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES.**

---

### **6.7.1. Condiciones generales de los espacios libres.**

Los espacios libres se diferencian genéricamente por su uso principal, aunque en sus diferentes tipos compactan una subdivisión del espacio de tal forma que en las zonas calificadas como redes viarias existan zonas verdes y las zonas verdes se pueden utilizar para el tránsito peatonal o bicicletas.

### **6.7.2. Tipo de usos libres.**

#### **TIPO 1.- RED VIARIA..... RV**

Corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y/o peatonal.

- **Características específicas**

Vienen regulados en las Normas Generales de Urbanización del Capítulo 4.

- **Subtipos**

#### **Subtipo 1.1.Red viaria interurbana..... RV-IN**

Corresponde a la red viaria que comunica núcleos urbanos entre sí.

#### **Categorías**

- 1ª Autopistas
- 2ª Autovías
- 3ª Carreteras.

#### **Subtipo 1.2.Red viaria urbana..... RV-UR**

Corresponde a la red viaria urbana que comunica distintas áreas del núcleo urbano.

#### **Categorías**

- Categoría 1ª.- Red Principal
- Categoría 2ª.- Red Secundaria
- Categoría 3ª.- Calles de coexistencia
- Categoría 4ª.- Calles peatonales
- Categoría 5ª.- Carriles de bicicletas

**TIPO 2.- ZONAS VERDES..... ZV**

Corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

- **Condiciones específicas**

Estas condiciones vienen reguladas en el Capítulo 4 y 7 de Normas Generales de urbanización y Protección.

- **Subtipos.**

**Subtipo 2.1.Áreas Ajardinadas.....ZV-AJ**

Corresponde a superficies ajardinadas de pequeña entidad, con el carácter de jardines para dotaciones de las unidades vecinales colindantes.

**Subtipo 2.2.Áreas Peatonales ..... ZV-AP**

Corresponde a áreas destinadas al tránsito peatonal y a configurar estancias peatonales abiertas.

**Subtipo 2.3.Área de Juegos Infantiles ..... ZV-AI**

Corresponde a áreas destinadas a la instalación de juegos para niños.

**Subtipo 2.4.Áreas Libres Deportivas ..... ZV-LD**

Corresponde a espacios destinados a albergar instalaciones para la práctica deportiva al aire libre.

**Subtipo 2.5. Verdes Especiales..... ZV-VE**

Corresponde a espacios verdes de carácter singular tales como Viveros, Jardines Botánicos, etc.

**Subtipo 2.6.Verdes de Protección.....ZV-VP**

Corresponde a espacios arbolados y de vegetación arbustiva con fines de protección de vistas de ruidos o de accesos.

**Subtipo 2.7.Parques Lineales.....ZV-PL**

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados con una finalidad de comunicación peatonal y de esparcimiento.

**Subtipo 2.8.Parques Urbanos.....ZV-PU**

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados de entidad, que incluyen en su interior áreas ajardinadas peatonales de juegos o deportivas y que se destinan a la dotación de un barrio de distrito.

**Subtipo 2.9. Parques Forestales.....ZV-PF**

Corresponden a espacios arbolados naturales que se conservan con este carácter de vegetación natural y autóctona para uso y disfrute de los ciudadanos con unas limitaciones que se derivan de la protección medioambiental necesaria.

**Subtipo 2.10. Parques Metropolitanos.....ZV-PM**

Corresponden a parques urbanos cuya entidad les hace participar de las características de parques forestales y parques urbanos y que se destinan a uso y disfrute de varios núcleos urbanos.

Los parques metropolitanos por su utilización extramunicipal deben compartir su explotación entre varios municipios, o con la Comunidad Autónoma en su caso.

## **6.8. GRUPO V USOS NATURALES.**

---

### **6.8.1. Condiciones generales de los usos naturales.**

Las condiciones de los usos naturales por su característica intrínseca de permanecer en su estado actual se regulan en el Capítulo 10º del Suelo no Urbanizable.

### **6.8.2. Tipos de usos naturales.**

#### **TIPO 1.- ÁREAS DE VEGETACIÓN .....AV**

Corresponde a aquellos usos cuya característica fundamental es que se encuentran arboledas o con vegetación natural con independencia de su nivel de explotación.

- **Subtipos**

Subtipo **1.1.-Montes**.....AV-M

Corresponden a terrenos con masas forestales.

Subtipo **1.2.- Cubiertas Vegetales**.....AV-C

Corresponden a terrenos con algún tipo de vegetación diferente a la forestal.

#### **TIPO 2.- ÁREAS DE CULTIVO .....AC**

Corresponden a aquellas zonas con explotaciones agrícolas.

- **Subtipos**

Subtipo **2.1.-Cultivos de Secano** ..... AC-S

Corresponden a terrenos con aprovechamiento agrícolas.

Subtipo **2.2.- Cultivos de Regadío** .....AC-R

Corresponden a terrenos con aprovechamientos agrícolas que requieren riego.

#### **Categorías**

- Categoría **1ª.- Huertas**..... AC-RH

- Categoría **2ª.- Cultivos normales**..... AC-RN

- Categoría **3ª.- Cultivos intensivos** .....AC-RI

Subtipo **2.3.- Praderas, Dehesas y Pastizales**..... AC-P

Corresponden a terrenos que se destinan a la alimentación de las explotaciones ganaderas y cinegéticas.

**TIPO 3.- ÁREAS DE AGUA.....AA**

Corresponden a los espacios por donde discurren, almacena o estabiliza el agua.

- **Subtipos**

**Subtipo 3.1.- Cursos Superficiales..... AA-S**

- Categoría 1ª.- Barrancos ..... AA-SB
- Categoría 2ª.- Arroyos ..... AA-SA
- Categoría 3ª.- Ríos ..... AA-SR

**Subtipo 3.2.- Embalsamientos de Agua ..... AA-E**

- Categoría 1ª.- Lagos ..... AA-EL
- Categoría 2ª.- Embalses ..... AA-EE
- Categoría 3ª.- Áreas Pantanosas ..... AA-EP

**Subtipo 3.2.- Costas ..... AA-C**

- Categoría 1ª.- Playas ..... AA-CP
- Categoría 2ª.- Acantilados ..... AA-CA
- Categoría 3ª.- Bordes Costeros ..... AA-CB

**TIPO 4.- VÍAS RURALES ..... VR**

Corresponden a los espacios destinados al tránsito peatonal, rodado o ganadero, de acceso a los diferentes espacios naturales y del territorio.

- **Subtipos**

**Subtipo 4.1.- Caminos Vecinales ..... VR-C**

**Subtipo 4.2.- Sendas..... VR-S**

**Subtipo 4.3.- Vías Pecuarias ..... VR-V**

- Categoría 1ª.- Descansaderos ..... VR-VD
- Categoría 2ª.- Cañada ..... VR-VC
- Categoría 3ª.- Vereda ..... VR-VV
- Categoría 4ª.- Cordel ..... VR-VO

**Subtipo 4.4.- Pistas..... VR-P**

## CAPITULO 7

### **NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.**

#### **7.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE ESTAS NORMAS AMBIENTALES.**

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

La protección genérica del patrimonio cultural, se efectúa en el Documento del Catálogo de Bienes a Proteger, que incluye tanto los aspectos de protección del patrimonio arquitectónico, como el urbanístico y arqueológico.

El alcance de estas normas se estructura precisamente en función de las protecciones señaladas de tal modo que se analizan, las protecciones medio ambientales, incluyendo el paisaje natural y el arbolado, el paisaje urbano, los impactos y contaminaciones, las protecciones de los recursos naturales, las infraestructuras, el transporte y las protecciones arqueológicas.

#### **7.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

##### **7.2.1. Responsabilidad en la conservación del medio ambiente.**

La responsabilidad de la apariencia y conservación del Medio Ambiente, tanto en su estado natural como en su carácter urbano, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, además de lo aplicable por la normativa actual vigente tanto autonómica como estatal.

Consiguientemente, podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas, y la legislación ambiental autonómica y estatal en vigor.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento, y entre sí, para la consecución de los objetivos que se pretenden. En este sentido, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos sobre el suelo que comporten un peligro para la naturaleza, y los actos de edificación o actividades, que supongan un peligro para la salubridad, así como las construcciones que adolezcan de 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 actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan el término municipal.



### **7.2.2. Alcance de la protección medioambiental.**

La protección del medio ambiente cada día se amplía a mayor número de actividades humanas para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.

Estas actividades se refieren en todo el conjunto del término municipal a los siguientes extremos:

- El paisaje natural.
- El arbolado y la vegetación.
- El paisaje urbano.
- Los impactos acústicos y vibratorios.
- Los vertidos y la contaminación.
- Otras protecciones del medio urbano.

Se aplicarán con carácter general todas las determinaciones que específicamente regula:

- La Ley de Aguas, 29/85 de 22 de Agosto.
- La Ley 3/88 de 13 de Octubre sobre Gestión del Medio Ambiente de la CAM.
- Ley 7/1990 de 28 de Junio de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid.
- La Ley Autonómica 10/1991 de 4 de Abril sobre Protección de Medio Ambiente, en concreto los procedimientos de evaluación de impacto ambiental (Epígrafe 48, Anexo II) y el trámite de calificación ambiental.
- La legislación posterior que modifica esta última Ley, es decir el Decreto 19/1992, de 13 de marzo y el Decreto 123/1996 de 1 de Agosto.
- La Ley 6/1994 de 28 de Junio, sobre el Parque Regional en torno a los Ejes de los cursos Bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
- La Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

En todo caso, las presentes normas en cuanto no afecten a la legislación sectorial específica, podrán ser completadas, mejoradas y matizadas por el Ayuntamiento mediante las ordenanzas complementarias con la correspondiente justificación.

### **7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.**

---

El presente Plan General establece la protección del paisaje natural, sin perjuicio que se complemente con las determinaciones de la regulación específica del Suelo No Urbanizable.

En este sentido es de fundamental importancia considerar que los suelos urbanizables en tanto sean objeto de ejecución urbanística permanecen en su estado natural.

La conservación de la estructura del paisaje tradicional ha de tener en cuenta de forma general las determinaciones que se regulan para proteger específicamente aquellos elementos del medio natural, como son los arbolados y la vegetación, los cauces y riberas, los cultivos y pastizales, etc. que son objeto de descripción en los apartados siguientes.

En este sentido la protección paisajística general se efectúa a través de las siguientes condiciones:

- **Protección respecto a la conservación de la topografía.**

Todas las obras provisionales, ejecución de carreteras, utilización y extracción de los recursos minerales, movimientos de tierra mediante explanaciones, rellenos, así como cualquier cambio de la topografía natural, requerirá la justificación de que no se alteran las escorrentías naturales del terreno, ni producirán peligros en su consistencia, que deriven en desplazamientos de tierra, etc.

- **Protección respecto a la visualización del paisaje y las vistas panorámicas.**

El conjunto de actuaciones que se realicen en el territorio natural, garantizarán que se respeten las visualizaciones de interés paisajístico y las vistas panorámicas, aportando documento gráfico que permita acreditar este extremo.

Si con anterioridad a la ejecución de cualquier autorización que se otorgue, se comprueba que se hubiese distorsionado la documentación justificativa del extremo anterior, dará lugar a la anulación de la autorización sin derecho a indemnización.

- **Protección respecto a las edificaciones y los cerramientos.**

Las edificaciones, obras y cerramientos que se realicen en el medio natural, con independencia de las normas específicas de carácter estético que se regulan en sus ordenanzas particulares, se realizarán de tal forma que no produzcan impactos visuales por su realización con colores detonantes respecto de los predominantes en el medio natural, o con materiales que generan reflejos y molestias en la normal contemplación del paisaje.

Esta condición será escrupulosamente cumplida cuando se trate de instalaciones en el medio rural que requieran de elementos con alturas sobresalientes o que produzcan otro tipo de daños y perjuicios medioambientales.

- **Protección respecto a las obras de infraestructura.**

Cualquier elemento que constituya obra de infraestructura, tales como líneas aéreas, centros de alimentación, molinos de viento, torres de telecomunicaciones, etc..., se realizará de tal forma que no comporte peligro para la utilización natural de los terrenos ni de las edificaciones existentes.

En este sentido, cualquier proyecto de instalación debe justificar su adecuación y armonización con el medio natural.

- **Protección respecto a las grandes obras públicas.**

Especial atención se tendrá en cuenta para las medidas de protección que se articulen respecto de las grandes obras públicas que se puedan realizar, tales como Redes de Transporte, Embalses, Puentes, Trasvases o explotación de recursos hídricos, pues todos ellos conllevan una afección medio ambiental cuya protección debe realizarse a través del correspondiente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental redactado en los términos que se regulan en las presentes normas y en la legislación sectorial específica, tanto autonómica como estatal.

- **Protección respecto a anuncios y señalizaciones.**

Con carácter general quedan prohibidos todos los anuncios que se realicen con carteles fijos y permanentes en el municipio, salvo las señalizaciones propias de identificación de espacios e infraestructuras o anuncios de carácter provisional para su utilización máxima durante dos años cumpliendo en todo las exigencias reguladas y en este Capítulo.

- **Protección respecto a las instalaciones agropecuarias.**

Las instalaciones agropecuarias se deberán diseñar y explotar de tal forma que no comporten un impacto paisajístico negativo por sus características estéticas o por su alteración del medio natural. En este sentido se obliga a que cualquier instalación esté debidamente arbolada y protegida con pantallas verdes en aquellos elementos de almacenamiento que constituyan una perturbación visual.

#### **7.4. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y LA VEGETACIÓN.**

---

Esta protección cada vez se regula con mayor profundidad a través de leyes forestales y usos de parques naturales.

De manera particular, cabe destacar que la protección de los espacios vegetales existentes en el ámbito del municipio de Pinto, es uno de los objetivos prioritarios determinados por el propio municipio y por la Comunidad de Madrid. Si se produjera alguna infracción relacionada con la materia, será de aplicación lo dispuesto en la Norma Granada sobre valoración ambiental, publicada en el BOCM nº 295 de 12 de Diciembre de 1991, aprobada el 7 de Noviembre de 1991 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, como criterio de valoración del arbolado ornamental, para aquellos ejemplares que hubiesen de ser eliminados por causa justificada.

Las regulaciones específicas se contemplan en el Capítulo 10º del suelo no urbanizable.

En todo caso se detallan como normas generales las siguientes protecciones:

- **Tala de árboles.**

No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la correspondiente autorización municipal y/o de los organismos competentes en medio ambiente, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestadas.

En todo caso, cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de carácter autóctono.

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

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

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

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

- **Reforestaciones exigibles.**

Se exigirán reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales que eliminen impactos negativos. En estos casos se tramitará el correspondiente Plan de Reforestación.

También será exigible cuando se efectúen legalizaciones de edificación en suelo no urbanizable.

## **7.5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.**

La protección del paisaje urbano y de los espacios exteriores del medio urbano, se demuestra con el deterioro progresivo de los cascos antiguos, y el descuido de las zonas urbanas consolidadas y en los bordes urbanos o actuaciones aisladas.

Es fundamental afrontar medidas de protección, siempre que vayan acompañadas de una intención política del municipio de ejercer el control de disciplina imprescindible para alcanzar los objetivos perseguidos.

Con este fin, se establecen las siguientes protecciones:

### **7.5.1. Protección de las visualizaciones urbanas.**

Se protegerán con carácter general de las visualizaciones del núcleo urbano, teniendo en cuenta tres puntos de vista:

- Visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano.
- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos de núcleo consolidado) como sobre áreas parciales del mismo.

Las medidas tendentes a la protección de estas visualizaciones son:

- Atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica de los objetos de visualización.
- Protección a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, tendedores, antenas parabólicas y anuncios en todas aquellas zonas que se delimitan como visualizaciones protegidas.

### **7.5.2. Protección de los espacios viarios.**

#### **• Imagen general urbana.**

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la legislación vigente que le sea aplicable. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico- artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra, incluso taludes, testeros y zonas traseras.

Todas las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas, con las salvedades que se regulan en las ordenanzas particulares del suelo urbano.

Queda prohibida la colocación de antenas de telefonía móvil visibles en aquellas zonas singulares o espacios protegidos arquitectónica o urbanísticamente y, en todo caso, cuando se compruebe que tienen un impacto visual negativo.

- **Características de diseño de los espacios libres viarios.**

Se conservarán y repararán los daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo material, color, textura, bandas de separación, etc...) además de la propia resistencia de los firmes.

- **Servicios públicos y mobiliario urbano.**

Cualquier elemento que se conceptúa como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc...) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos acordes con el entorno, en los términos que se detallan en la Ordenanza o Pliego de Condiciones correspondiente, aprobado por el Ayuntamiento con los criterios que propongan los servicios municipales.

- **Protección respecto de los anuncios y carteles.**

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que la soporta.
- La publicidad acústica.

Para la fijación de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren el entorno, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el Capítulo relativo a las condiciones generales de la edificación.
- Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc..

- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública, salvo los relativos a la señalización de equipamientos públicos o servicios de interés público con las normas que señale el Ayuntamiento a los efectos de homogeneizar estas señalizaciones.
- La publicidad que no reúna los diferentes requisitos establecidos en estas normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio fuera de ordenación con publicidad, se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunscritas al tiempo que dure el acontecimiento.

- **Protección respecto a señalizaciones de tráfico.**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

- **Protección respecto a los tendidos de instalaciones y elementos de infraestructura.**

Se prohíben los tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios

Con relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano y urbanizable, se deberán tomar las medidas oportunas para el cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre. A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de Octubre y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

### **7.5.3. Protección de los espacios verdes.**

Esta protección regirá en el ámbito regulado por las ordenanzas de zona verde descritas en el Capítulo 8º, y las normas de protección son las siguientes:

- Todos los ciudadanos tienen derecho al uso y disfrute de las zonas verdes públicas y por lo tanto éstas no podrán ser objeto de privatización de su uso en actos organizados privados. Cuando por motivos de interés se autoricen actos públicos en dichos lugares, se deberá tomar las medidas previsoras, para no causar perjuicios en las plantas y mobiliario urbano.
- Los usuarios de zonas verdes deberán cumplir las instrucciones para su uso que se indiquen en los carteles y rótulos instalados al efecto. En cualquier caso, deberán atender a las indicaciones de la Policía Municipal y del personal de Parques y Jardines.

1º No se permitirán los siguientes actos:

- + Pisar el césped ornamental, así como utilizarlo para jugar o estacionarse.
  - + Dañar los elementos vegetales.
  - + Talar o podar árboles, situados en espacios públicos sin autorización.
  - + Depositar residuos en zonas verdes.
  - + Encender fuego en lugares que no estén habilitados para ello.
  - + Abandonar animales.
  - + Lavar vehículos u otros enseres.
  - + Cualquier operación en vehículos de vertidos directamente sobre el terreno.
  - + Efectuar pintadas o pegar carteles.
  - + Tomar agua de las bocas de riego.
  - + El uso inadecuado del mobiliario urbano así como su deterioro.
- Los perros deberán ir conducidos por personas y provistos de correa, solo por las zonas de paseo de los parques, procurando que no produzcan molestias a los usuarios, ni se acerquen a las zonas de juegos infantiles. Sus propietarios cuidaran que depositen las deyecciones en las zonas habilitadas para ello, siendo el propietario responsable de su comportamiento.
  - Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione. Cuando se declare una plaga y/o enfermedad el propietario deberá dar el tratamiento fitosanitario en un plazo no superior a diez días.



- Los jardines y parcelas privadas deberán estar limpios y libres de maleza, de tal forma que no pueda ser causa de problemas higiénico-sanitarios o fácilmente combustibles.
- El propietario de una zona verde esta obligado a la realización de las correspondientes podas o en su caso talas, si algún árbol de su propiedad fuere peligroso por caída de ramas o tronco, enfermedades o muerte.
- En cualquiera de estos casos el particular esta obligado a la actuación inmediata a requerimiento municipal, siendo por su cuenta todos los gastos, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran haber de la incoación del oportuno expediente sancionador.

• **Infracciones.**

Se consideran infracciones administrativas, las acciones u omisiones que contravengan lo establecido en estas normas de protección, con el carácter de:

**- Leves**

Las deficiencias de conservación de zonas verdes en aspectos no tipificados como infracciones de mayor gravedad en los apartados siguientes:

- + Las deficiencias en zonas verdes.
- + Deteriorar elementos vegetales.
- + Abandonar animales de cualquier tipo.
- + Circular con caballerías por lugares no autorizados.
- + Practicar juegos y deportes en sitios y forma inadecuados.
- + Usar indebidamente el mobiliario urbano.

**- Graves**

- + La reincidencia en infracciones leves.
- + La deficiente implantación de zonas verdes contraviniendo las instrucciones municipales.
- + El gasto excesivo de agua
- + Las deficiencias en la aplicación de productos fitosanitarios, tanto en dosificación como en oportunidad.
- + Destruir elementos vegetales.
- + Cuando las plantaciones que se encuentren en zonas de influencia de quioscos, bares, etc. presenten síntomas de haber sido regadas con detergentes o cualquier otro producto nocivo. Si estas anomalías ocasionasen la muerte de plantas, deberán costear la reposición de las mismas. La reincidencia en esta falta puede ocasionar la anulación de la concesión.
- + Usar bicicletas en lugares no autorizados.
- + Dañar el mobiliario urbano.

**- Muy graves.**

- + Las de reincidencia en infracciones graves.
- + Que la acción u omisión infractora afecte a plantaciones que estuviesen catalogadas como de interés público.
- + Que el estado de los vegetales suponga un peligro de propagación de plagas o enfermedades o supongan un grave riesgo para las personas. La celebración de actos públicos o competiciones deportivas sin autorización municipal.
- + Usar vehículos de motor en lugares no autorizados.

**7.5.4. Normas para la mejora urbana.**

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, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que comparten una mejora urbana desde el punto de vida medioambiental.

**• Protección periódica de las fachadas.**

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores, texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen de conjunto. En cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

En aquellos edificios que admiten el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuada (rejas, carpinterías, ornamentos, etc..) a través de la redacción de unas Normas Específicas fijadas para el área de que se trate por un Plan Especial que lo desarrolle.

Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianeras, chimeneas, áticos, etc..., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc..., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

En todo caso, los elementos y fachadas pintadas deberán renovar la pintura y sustituir las piezas deterioradas.

- **Protecciones que garanticen la seguridad pública.**

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

- **Cerramientos de parcelas.**

Al producirse la apertura de nuevas vías o en las zonas urbanas consolidadas, los propietarios de los solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación ó de seis meses a partir de la publicación del Plan General en el caso de áreas consolidadas.

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, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

- **Cerramientos de terrazas y solariums**

Se prohíbe el cerramiento de terrazas y solariums.

## **7.6. PROTECCIÓN DE LOS IMPACTOS ACÚSTICOS Y VIBRATORIOS.**

### **7.6.1. Regulación y exigencias.**

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y específicamente los edificios cumplirán las normas que a continuación se relacionan:

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación - Condiciones Acústicas -1.988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

Así mismo se deberá cumplir el Decreto 78/1.999, de 27 de mayo, que regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid. Este Decreto se incorpora al presente Plan como anexo normativo.

Según el artículo 7 pto. 2 apartado C del Decreto 78/1999 los Ayuntamientos en plazo de 1 año deben crear una ordenanza municipal sobre ruidos y dotarse de medios suficientes para su cumplimiento.

### **7.6.2. Ordenanza de ruidos y vibraciones.**

Se estima suficiente lo establecido en el Decreto 78/1999 mencionado, a los efectos de su aplicación como tal ordenanza, señalándose que la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica, que necesita informe preceptivo de medio ambiente, se ajuste a las siguientes áreas:

Tipo I	Entorno de los centros sanitarios, entornos de los colegios y entornos de los espacios protegidos.
Tipo II	Casco Antiguo y ensanches del Casco., zonas verdes estanciales.
Tipo III	Centros comerciales, avenidas en zonas nuevas que forman áreas comerciales y zonas del Casco Antiguo y ensanches del mismo que forman zonas comerciales
Tipo IV	Sectores y polígonos industriales.
Tipo V	Carreteras y vías de comunicación pertenecientes al término municipal.

La aplicación del Decreto reseñado como ordenanza municipal conlleva el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- **Limitaciones de ruidos en los Usos Residenciales.**

+ El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ella por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites.

+ Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 45 dBA.

Entre las 22,00 y las 8,00: un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo.

+ La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.

+ Se prohíbe la utilización desde las 22,00 horas hasta las 8,00 horas de cualquier tipo de aparato o instalación doméstica, como lavadoras, taladradores, etc., cuando puedan sobrepasar los niveles establecidos.

- **Limitaciones de ruido en los Usos Industriales.**

Los niveles sonoros máximos emitidos por las actividades industriales no superarán los valores siguientes:

- Las industrias y talleres ubicadas en el interior del casco antiguo o ensanches urbanos, no superarán los 55 dBA, medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,5 mts. del perímetro exterior de la industria o factoría y a cualquier altura. Este nivel máximo no será de aplicación en el caso de incumplimiento del nivel máximo antes especificado para el interior de viviendas.
- Las industrias y talleres ubicadas en el exterior del casco antiguo o ensanches urbanos o en polígonos industriales, o aisladas, no superarán los 80 dBA, medidos a una distancia de 3,5 mts., del perímetro exterior de la factoría y a cualquier altura.

- **Limitaciones de ruido para los locales.**

- Cuando estén situados en edificios habitados:

Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que puedan considerarse como foco de ruido serán:

\* Para los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, que garantice un aislamiento tal, que se cumplan los límites de nivel sonoro especificados.

\* Para el conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurarse una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dBA durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.

En ambos casos, los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

- Cuando se destinan a usos de pública concurrencia:

En los locales de pública concurrencia queda prohibido el funcionamiento de cualquier aparato de radio, instrumentos musicales, amplificadores de sonido o aparatos similares, para producir, reproducir o amplificar el sonido en cualquier lugar de esparcimiento público y en cualquier punto que pueda estar normalmente ocupado dentro del recinto por un cliente a un nivel sonoro medio superior a 90 dBA, siendo necesario un aislamiento acústico mínimo de 65 dBA.

En todo caso la actividad se ejercerá con las puertas y ventanas cerradas y las puertas tendrán cierre hidráulico o muelle de retorno, debiéndose evitar los golpes o impactos que pudieran producirse.

• **Limitaciones sobre las vibraciones admisibles.**

Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son:

- Para zonas de uso residencial, tanto viviendas como locales, un  $k_B$  de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.
- En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de  $K_B = 0,56$ .

Para la medición de esta perturbación, se tomará como unidad de medida la aceleración en  $m/sg^2$  y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.

Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38, "Intensidad de percepción de vibraciones K", del Anexo I de la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones acústicas de los edificios - 1988.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la medición. Por ello, para su corrección se empleará el dispositivo antivibratorio que cada caso aconseje.

Conforme a lo regulado por el art. 12 del Decreto 78/1999 de Protección Acústica de la Comunidad de Madrid, los valores límite de emisión de ruido al ambiente exterior en aquellas zonas que a la entrada en vigor de este Decreto prevean nuevos desarrollos urbanísticos, ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel de emisión al ambiente exterior sobrepase los límites fijados en la siguiente tabla:

<b>VALORES LÍMITE EXPRESADOS EN Leq. dB(A)</b>		
<b>Área de sensibilidad acústica</b>	<b>Periodo</b>	
	<b>Diurno</b>	<b>Nocturno</b>
Tipo I (Área de silencio)	50	40
Tipo II (Área levemente ruidosa)	55	45
Tipo III (Área totalmente ruidosa)	65	55
Tipo IV (Área ruidosa)	70	60
Tipo V (Área especial ruidosa)	75	65

Asimismo, conforme a lo establecido en el art. 24 del Decreto 78/1999, cualquier figura de planeamiento general o de desarrollo, tendrá en cuenta los criterios establecidos por dicho Decreto, y los incorporarán a sus determinaciones en la medida oportuna. De esta forma:

- La asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en este Decreto.
- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.
- Las figuras de planeamiento urbanístico general incorporarán en sus determinaciones, al menos, los siguientes aspectos:
  - a) Planos que reflejen con suficiente detalle los niveles de ruido en ambiente exterior, tanto en la situación actual como en la previsible una vez acometida la urbanización.
  - b) Criterios de zonificación de usos adoptados a fin de prevenir el impacto acústico.
  - c) Propuesta de calificación de áreas de sensibilidad acústica en el ámbito espacial de ordenación, de acuerdo con los usos previstos y las prescripciones de este Decreto.
  - d) Medidas generales previstas en la ordenación para minimizar el impacto acústico.
  - e) Limitaciones en la edificación y en la ubicación de actividades contaminantes por ruido y vibraciones a incorporar en las ordenanzas urbanísticas.
  - f) Requisitos generales de aislamiento acústico de los edificios en función de los usos previstos para los mismos y de los niveles de ruido estimados en ambiente exterior.

## **7.7. PROTECCIÓN DE LOS VERTIDOS Y CONTAMINACIONES.**

### **7.7.1. Vertidos sólidos.**

- **Clasificación de vertidos.**

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido, se clasifican en:

- **Residuos de tierras y escombros.** Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades propias del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, 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, con independencia de autorizaciones que el Ayuntamiento solicite a la Consejería de Medioambiente de la Comunidad de Madrid.

- **Residuos orgánicos.** Son aquellos que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

- **Normas de protección.**

Previamente a cualquier delimitación de un ámbito espacial para utilizarlo como vertedero de residuos incluidos los residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece el Reglamento de la Ley 20/1986, de 14 de Mayo, así como dar cumplimiento a lo establecido por la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, y la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, incluyendo el cumplimiento de los Decretos 83/99, de 3 de Junio y 61/94 sobre regulación de Residuos biosanitarios y citotóxicos, y sus actividades. Dicha competencia, corresponde a la Administración Autonómica, si bien el Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas complementarias y/o de gestión diferida.

También será de aplicación la Ley de Envases y residuos de Envases 11/97 de 24 de Abril, y las condiciones señaladas en el Pliego de Condiciones vigente que rige la recogida de residuos sólidos en el término municipal.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán de acuerdo con lo preceptivo por el Plan Regional de Gestión de Residuos y el Plan Integral de Residuos Inertes de la CAM, y la Ley 10/98 de 21 de Abril en materia de Residuos.



- **Regulación específica.**

Los vertidos sólidos quedan regulados por la regulación legal aplicable.

No obstante, para los vertidos de tierra y escombros autorizados, se establece la obligación por parte del promotor de depositar una fianza que garantice que dichos vertidos se han producido en vertedero autorizado y responden a obras que cuenten con licencia.

Dicha fianza se regulará de acuerdo con las determinaciones que al efecto establezca el Ayuntamiento.

### **7.7.2. Vertidos líquidos de aguas residuales.**

- **Regulación específica.**

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Anexo II de la Ley 10/93 de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la CAM, por la Consejería de Medio Ambiente de la CAM y por la Confederación Hidrográfica del Tajo, como Organismo responsable de la Cuenca y el propio Ayuntamiento.

También se deberá cumplir, la Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963 Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980 las condiciones específicas de la Ley Autonómica 10/991 de 4 de Abril, el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales y la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto. Así como el artículo 7 del Decreto 170/98 sobre la gestión de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

- **Normas de protección.**

Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las establecidas en la Legislación vigente, y concretamente en los anexos 1 y 2 de la Ley 10/93.y el Decreto 170/98 de gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales. Las condiciones de los caudales vertidos serán las siguientes:

- Las aguas residuales provenientes de Pinto (1,04 m<sup>3</sup>/s de caudal medio y 3,12 m<sup>3</sup>/s de caudal punta, como caudales estrictamente residuales) provendrán únicamente de los usos señalados tanto en lo que se refiere a clasificación de suelo estimada en el presente Plan General, como a techo de viviendas estimado (22.107 viv), como a dotaciones consideradas

- Existirán redes separativas para la evacuación de las aguas pluviales generadas en todo el municipio, excepto en el suelo urbano consolidado de Pinto y los sectores nordeste cuyo saneamiento se realiza a través del colector “T”.  
Las aguas estrictamente pluviales serán evacuadas al cauce del Arroyo Culebro, repartidas en cinco puntos de vertido. Igualmente a este arroyo se evacuará el aliviado correspondiente del colector “T” mencionado anteriormente.
- Los nuevos crecimientos serán depurados en la EDAR de la cuenca Baja del Arroyo Culebro, por lo que ninguno de estos crecimientos podrá entrar en carga mientras no se ponga en explotación la EDAR mencionada. Los costes de infraestructuras de saneamiento necesarias para dar servicio a los ámbitos considerados, deberán correr a cargo de estos Sectores.
- Las aguas recogidas en la red de pluviales para cada sector y las aliviadas correspondientes a la red unitaria serán vertidas, previa comprobación de que el cauce receptor tiene capacidad suficiente para acogerlos y autorización del Organismo de Cuenca, al arroyo Culebro. En cumplimiento de las Normas del Plan Hidrológico del Tajo.
- Por otra parte deberán cumplirse las determinaciones del citado Plan en lo referente a aliviaderos de crecida, o previos a la depuradora, que deberán limitar la salida de sólidos, debiendo ser autorizado por el organismo de cuenca el dispositivo previsto para tal fin. Así mismo, todos los vertidos a los cauces tendrán como mínimo un pretratamiento (con debate, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.
- Así mismo, los cálculos de los caudales de aguas residuales y pluviales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento de los sectores planteados, calculándolos de acuerdo a la distribución e intensidad de los usos contemplados en los mismos, considerando este caudal resultante como caudal máximo de aguas residuales que se pretenden incorporar al SIS, de acuerdo con el cálculo por sectores realizado en el Estudio de Capacidad Hídrica complementario al presente Plan General,
- El Ayuntamiento garantizará la completa separación de la red de aguas pluviales, de acuerdo a lo indicado en el citado Estudio de Capacidad Hídrica.
- Los instrumentos que desarrollen el presente Plan deberán incluir información del cumplimiento de los condicionantes impuesto en este y deberán ser remitidos a la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, para su aprobación.

1ª.- Ausencia de materias inflamables.

2ª.- PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).

3ª.- Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40º centígrados.

4ª.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.

5ª.- Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).

6ª.- Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1.000 mg/l).

7ª.- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO<sub>5</sub>) menor de seiscientos miligramos por litro (600 mg/l).

8ª.- Composición química de valores límites para los parámetros-unidad que se relacionan:

- Parámetro-unidad. Nota Valores límites.

- Aluminio (mg/l) (H)1
- Arsénico (mg/l) (H)0,5
- Bario (mg/l) (H)20
- Boro (mg/l) (H)2
- Cadmio (mg/l) (H)0,1
- Cromo III (mg/l) (H)2
- Cromo IV (mg/l) (H)0,2
- Hierro (mg/l) (H)2
- Manganeso (mg/l) (H)2
- Níquel (mg/l) (H)2
- Mercurio (mg/l) (H)0,05
- Plomo (mg/l) (H)0,2
- Selenio (mg/l) (H)0,03
- Estaño (mg/l) (H)10
- Cobre (mg/l) (H)0,2
- Cinc (mg/l) (H)3
- Tóxicos metálicos (J) 3
- Cianuros (mg/l) 0,5
- Cloruros (mg/l) 2000
- Sulfuros (mg/l) 1
- Sulfitos (mg/l) 1
- Sulfatos (mg/l) 2000
- Fluoruros (mg/l) 6
- Fósforo total (mg/l) 10
- Fósforo total (mg/l) (K) 0,5
- Amoniacó (mg/l) (L) 15
- Nitrógeno nítrico (mg/l) (L) 10
- Aceites y grasas (mg/l) 20
- Fenoles (mg/l) (M) 0,5
- Aldehídos (mg/l) 1
- Detergentes (mg/l) (N) 2
- Pesticidas (mg/l) (P) 0,05

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en  $C_6O_{14}H_6$ .

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9ª.- Aguas residuales radioactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

10ª.- Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí o por reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

11ª.- Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

Asimismo, es preceptivo y vinculante el informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación depuradora. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad. Para las actividades reguladas en la Ley 10/93.

Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, se exigirán en todos los desarrollos urbanísticos redes separativas para los vertidos de agua residuales y de la recogida de aguas pluviales.

### **7.7.3. Vertidos gaseosos.**

- **Regulación específica.**

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el los vertidos gaseosos quedan regulados en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1970.

## **7.8. OTRAS PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.**

---

La protección medioambiental del medio urbano debe alcanzar a todos aquellos que garanticen su conservación y mejora.

En este sentido se establecen las siguientes protecciones.

### **7.8.1. Protección contra incendios.**

La protección contra incendios será la regulada por la Normativa Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y las normas de prevención de incendios por cada tipo de actividad, en concreto:

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-09-79.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

### **7.8.2. Protección lumínica y electromagnética.**

Las edificaciones y sus instalaciones se realizarán cumpliendo todas las normas en materia de iluminación a los efectos de que alcancen las condiciones mínimas establecidas por los Reglamentos Electrotécnicos.

Asimismo se efectuarán las iluminaciones teniendo en cuenta las perturbaciones que se puedan causar a las edificaciones y parcelas colindantes y a la vía pública. En este sentido se exigirá la autorización del colindante para la realización de iluminaciones cuando a juicio del Ayuntamiento quede afectada la propiedad colindante por la iluminación exterior que se proyecte realizar.

Por último se deberán cumplir los Reglamentos vigentes en orden a no producir alteraciones electromagnéticas en las propiedades colindantes como consecuencia de la ubicación de fuentes que puedan producir perturbaciones.

### **7.8.3. Protección para la supresión de barreras físicas.**

El Art. 49 de la Constitución española obliga a los poderes públicos a que realicen una política que permita a los disminuidos físicos disfrutar de los mismos derechos que se otorgan a todos los ciudadanos.

Estos derechos no pueden ser disfrutados si en calles, plazas, parques y edificios, existen barreras que dificulten su total movilidad.

El Estado ha reflejado su atención sobre este tema, mediante la Ley 13/1.982 de 7 de Abril y la Comunidad de Madrid por la Ley 11/1.984 de 6 de Junio, de Servicios Sociales.

En el Párrafo 2, del Título 11, Capítulo primero, de la Ley 8/1993 de 22 de Junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se dice: "Los Entes Locales deberán elaborar planes especiales de actuación, para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las Normas de Accesibilidad.

Se hace imprescindible en aplicación de los principios Constitucionales de política social y de las leyes que regulan la materia, se cumplan las normas que garanticen la accesibilidad y el uso de bienes y servicios a todas aquellas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida teniendo la regulación que se establece a continuación:

#### **1.- Definición de accesibilidad.**

Se entiende por accesibilidad aquella característica del urbanismo, de las edificaciones, del transporte y de los sistemas y medios de comunicación sensorial que permita su uso a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial: se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento y la circulación con seguridad de las personas.

#### **2.- Alcance de esta protección.**

##### **- Itinerarios peatonales:**

El trazado y diseño de los mismos contemplará la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, grado de inclinación de los desniveles y características de los bordillos.

##### **- Pavimentos:**

Serán antideslizantes y sin resaltes que puedan producir tropiezos a los viandantes. Las rejillas y registros estarán enrasados con el pavimento circundante.

**- Vados:**

Tendrán en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado.

**- Pasos de peatones:**

Se tendrá en cuenta el desnivel, longitud de recorrido, isletas y tipo de paso de que se trate.

**- Escaleras:**

El diseño y trazado de las escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número posible de personas: directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos.

**- Rampas:**

El diseño y trazado de las rampas como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario, tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinales y transversales, la anchura libre mínima y el pavimento.

**- Parques, Jardines, plazas y espacios libres públicos:**

Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los criterios señalados anteriormente para itinerarios peatonales.

Los aseos públicos que se dispongan en dichos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos, de un inodoro y lavabo de las características reseñadas en las especificaciones técnicas.

**- Aparcamientos:**

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizados para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.

El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción.

**- Señalización:**

Las señales de tráfico, semáforo, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

### - Elementos urbanos varios:

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos y otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no se constituyan en obstáculos para el tránsito peatonal. Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando se constituyan en obstáculos.

### - Protección y señalización de las obras en la vía pública:

Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública, deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes. Las especificaciones técnicas de esta Normativa serán las contenidas en la Ley 8/1.993, de 22 de Junio.

### - Construcción de edificios.

En todos los edificios se cumplirán las normas de supresión de barreras que se regulan a continuación.

## 3.- Supresión de barreras arquitectónicas

Se clasifican las barreras arquitectónicas en:

**BAU:** Barreras Arquitectónicas urbanísticas. Son las existentes en las vías públicas así como en los espacios libres de uso público.

**BAE:** Barreras Arquitectónicas en la Edificación. Son las existentes en el interior de los edificios, tanto públicos como privados.

**BAT:** Barreras Arquitectónicas en los Transportes. Son las existentes en los medios de transporte.

**BACS:** Barreras en las Comunicaciones Sensoriales. Se entiende como BACS todo aquel impedimento que imposibilite o dificulte la expresión o recepción de mensajes a través de los medios o sistemas de comunicación sean o no de masas.

A su vez se consideran tres tipos de espacios, instalaciones o servicios, en función de su accesibilidad, para personas en situación de limitación o con movilidad reducida:

### + Adaptados

Son las instalaciones o servicios que cumplen los requisitos fundamentales que garantizan su utilización a las personas con limitación o movilidad reducida.



**+ Practicables**

Son las que sin ajustarse a todos los requisitos necesarios, no impiden su utilización de forma autónoma.

**+ Convertibles**

Son las que, mediante modificaciones que no afecten a su configuración esencial, puedan transformarse, como mínimo, en practicables.

En consecuencia, los espacios, instalaciones o servicios que se proyecten o construyan a partir de la fecha de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas, deberán reunir la condición de “Adaptados”, según la anterior definición; las ya existentes deberán ser “Convertidas” para que se conviertan en “Practicables”

**- Accesibilidad en los edificios de uso público.**

La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados, destinados a un uso público se efectuará de forma que resulten "adaptados".

Los edificios de uso público deberán permitir el acceso y uso de los mismos a las personas en situación de limitación o movilidad reducida.

Los edificios comprendidos en esta definición, así como cualesquiera otros de análoga naturaleza, tienen la obligación de observar las prescripciones de esta Normativa.

**- Accesos al interior de las edificaciones.**

Al menos uno de los accesos al interior de la edificación deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.

Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.

Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo, el diseño y trazado de escaleras, ascensores y espacios de acceso.

**- Aseos.**

Al menos uno de los aseos que se dispongan en los edificios públicos deberá ser accesible, disponiéndose los elementos de manera que puedan ser usados por cualquier persona.

**- Servicios e instalaciones.**

En todos aquellos elementos de la construcción de servicios e instalaciones de general utilización se tendrán en cuenta los parámetros fijados en los párrafos precedentes, para asegurar el acceso y uso de los mismos, así como los específicos de diseño en mobiliario.

**- Espacios reservados.**

Los locales de espectáculos, aulas y otros análogos dispondrán de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas.

Se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan.

La proporción de espacios reservados será del 2 % del aforo y estos estarán debidamente señalizados.

**- Accesibilidad en los edificios de uso privado.**

la Ley 3/1.990 de 4 de Junio, modifica la Ley 49/1.960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal, sobre el régimen de adopción de acuerdos por las Juntas de Propietarios para la realización de obras de supresión de barreras en edificios de propiedad particular.

Teniendo en cuenta la función social que ha de cumplir la propiedad, el derecho de todas las personas minusválidas disfrutar de una vivienda digna y Art. 47 y 49 de la Constitución española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1.992, de 7 de Abril, de Integración Social de los minusválidos, los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento vigilarán que en los edificios que se pretendan construir en el municipio, a partir de la aprobación de las presentes normas, se tengan en cuenta los siguientes requisitos:

- Dispondrán de un itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio.
- Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios anexos.
- La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada serán practicable para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

Los derechos que aquí se reconocen también deben hacerse extensivos a las personas mayores de 70 años, sin que sea necesaria la acreditación de minusvalía.

#### **4.- Especificaciones técnicas de las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas.**

##### **- Itinerarios Peatonales**

Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado serán las siguientes:

- a) El ancho libre mínimo será de 1,20 metros.
- b) La altura máxima de los bordillos será de 14 centímetros, debiendo rebajarse a nivel de pavimento en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles o vías de circulación.
- c) Los desniveles constituidos por un único peldaño deberán ser sustituidos por una rampa que cumpla los requisitos señalados en el artículo 10 de la citada Ley.

##### **- Pavimentos**

Los pavimentos serán antideslizantes y sin resaltos que puedan producir tropiezos a los viandantes. Cuando haya que instalar rejas, éstas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas. Los árboles que se sitúen en los itinerarios tendrán cubiertos los alcorques con rejas u otros elementos enredados en el pavimento.

##### **- Vados**

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

- a) Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos se diseñaran de forma que los itinerarios peatonales que atraviesan no queden afectados por pendientes longitudinales superiores al 12 por 100 o transversales superiores al 2 por 100.
- b) Los destinados a la eliminación de barreras arquitectónicas, además de cumplir con el apartado anterior, se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinal y transversal sean como máximo del 8 por 100 y 2 por 100 respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1.80 metros y el pavimento cumplirá las especificaciones reseñadas respecto al mismo.

##### **- Paso de Peatones**

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

- a) Se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el apartado anterior.
- b) Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará, rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones.

- c) Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,20 metros en todo su ancho.
- d) Los pasos de peatones elevados y subterráneos se construirán complementándose obligatoriamente las escaleras con rampas, ascensores o tapices rodantes.

#### - Escaleras

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

- a) Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva.
- b) Se realizarán de forma que tengan una dimensión de huella no inferior a 0,30 metros y de tabica no superior a 0,17 metros.
- c) No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
- d) Su anchura libre será como mínimo de 1,20 metros.
- e) Las mesetas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.
- f) Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, en alturas de 0,70 y 0,90 metros, cuidando que el grosor y la distancia a la pared de adosamiento, en caso de que exista, permita un fácil y seguro aislamiento también a las personas con dificultades de manipulación.
- g) La huella se construirá en material antideslizante, sin resalte sobre la tabica.
- h) Las escaleras de largo recorrido deberán partirse, introduciendo descansillos intermedios.
- i) Deberá señalarse con pavimento de textura y color diferentes el inicio y final de la escalera.

#### - Rampas

Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado, serán:

- a) Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curva.
- b) Su pendiente longitudinal máxima será de 12 por 100 en recorridos iguales o inferiores a 3 metros y del 8 por 100 en recorridos superiores hasta un límite de 10 metros. Si la longitud del tramo es superior se harán distintos tramos en zig zag hasta alcanzar la longitud total. La pendiente máxima transversal será del 2 por 100.
- c) Por su mayor pendiente respecto a los itinerarios peatonales deberán dotarse de pasamanos, barandillas y antepechos en las condiciones descritas en el apartado f) de las anteriores especificaciones sobre escaleras, además de contar con protecciones a ambos lados que sirvan de apoyo y eviten el deslizamiento lateral.

- d) Su anchura mínima será de 1,20 metros.
- e) El pavimento será antideslizante, debiendo señalarse con diferente textura y color el inicio y final de las mismas.

#### **- Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos.**

Las especificaciones técnicas concretas serán:

- a) Los huecos y espacios de acceso, así como los pasos o distribuciones interiores, tendrán las dimensiones señaladas en los artículos precedentes.
- b) Dispondrá de un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia de 1.50 metros de diámetro.
- c) Los aparatos sanitarios, que estarán dotados de elementos auxiliares de sujeción y soportes abatibles a una altura de 0,75 metros y con una longitud de 0,50 metros, tendrán a su alrededor e inferiormente el espacio necesario libre de todo obstáculo, que permita, en todo caso, la aproximación frontal y su uso.
- d)
- e) En el caso del inodoro deberá, asimismo, permitirse la aproximación lateral, disponiéndose a este efecto de un espacio libre mínimo a ambos lados de 0,70 metros.
- f) Los accesorios del aseo y sus mecanismos eléctricos, cuando los tengas, deberán estar a altura de 0,90 metros, así como permitir una fácil manipulación.
- g) El borde inferior del espejo deberá situarse a una altura superior a 0,80 metros.

#### **- Aparcamientos**

Las especificaciones técnicas de diseño y trazado serán las siguientes:

- a) Los aparcamientos públicos reservarán un número de plazas equivalente al 5% de la capacidad total, para personas en situación de movilidad reducida.
- b) Estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situaciones de movilidad reducida.
- c) Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 5,0 metros por 3,60 metros.

### - Señalización

Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

- a) Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 metros. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada. Se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.
- b) Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 metros.
- c) No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.
- d) En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 0,90 metros.
- e) Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias o de mecanismo alternativo, que sirva de guía a los invidentes cuando se abra el paso a los viandantes.

### - Elementos urbanos varios

Las especificaciones técnicas concretas que deben cumplir serán:

- a) No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas, recogidos en el apartado anterior, a alturas inferiores a 2,10 metros.
- b) Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura máxima de 1,20 metros y las bocas de contenedores y papeleras a 0,90 metros.
- c) Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 metros.
- d) Los caños o grifos de las fuentes bebederos estarán situados a una altura de 0,70 metros sin obstáculos o bordes para su acceso y serán fácilmente accionables.
- e) Se señalarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1,00 metros de ancho todos los elementos del mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

### - Protección y señalización de las obras en la vía pública

Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán:

- a) La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas u obras análogas y separadas de ellas al menos 0,50 metros. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cables o similares.
- b) Las vallas estarán dotadas de luces rojas que permanecerán encendidas toda la noche.

### 5.- Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas en edificios.

En cualquier caso se deberá cumplir la Ley 8/1993, de 22 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

#### - Accesos

En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 125 m<sup>2</sup>.

+ Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm. con suelo antideslizante.

+ Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga más de dos plantas con las siguientes medidas mínimas:

Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m. y a menos de 50 cm. de la puerta.

Entrada libre 85 cm. con puertas telescópicas.

Profundidad mínima 1,40 metros.

+ Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.

#### - Aseos.

En cada edificio de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

+ En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m.) y su radio de giro (1,50 m.).

+ Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m. y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.

+ La grifería de los aseos será de cruceta.

+ El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m. y se dispondrán con una ligera inclinación.

+ La altura máxima del inodoro será de 50 cm. desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm. del suelo o en los paramentos verticales.

+ Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.

+ En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.

#### **- Rampas interiores.**

Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 por 100.

#### **- Teléfonos.**

Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, sea del tipo estándar para minusválidos.

#### **- Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.**

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes.

#### **- Aparcamientos.**

En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.

Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.

Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.



## **6.- Medidas de control.**

### **- Licencias y autorizaciones municipales.**

El cumplimiento de los preceptos de las presentes Normas, será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales.

### **- Contratos administrativos.**

Los Pliegos de Condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a las presentes Normas.

### **- Control de las condiciones de accesibilidad.**

Si en las obras que se realicen se comprobara que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se incoará expediente de infracción urbanística por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

El símbolo internacional de accesibilidad, indicador de la no existencia de barreras arquitectónicas será de obligada instalación en los edificios de uso público.

## **7.- Régimen Sancionador**

### **- Infracciones.**

Las acciones u omisiones que contravengan estas normas, constituyen infracción y serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en este documento.

Las infracciones tendrán la consideración de muy graves, graves y leves.

Tienen carácter muy grave las infracciones que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio.

Tienen carácter de grave las infracciones de esta normativa que obstaculicen, limiten o dificulten de forma muy importante el libre acceso a cualquier medio.

Tienen carácter de leve las acciones u omisiones que contravengan las Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, pero no impidan la utilización del espacio, el equipamiento la vivienda los sistemas de comunicación, por personas en situación de limitación o con movilidad reducida y ocasionen perjuicio moderado en el libre acceso al medio.

### **- Sanciones.**

Por faltas muy graves : Hasta un máximo de 500.000 pts.

Por faltas graves : Hasta un máximo de 300.000 pts.

Por faltas leves: Hasta un máximo de 100.000 pts.

El expediente sancionador será incoado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y sometido a la Alcaldía para su aprobación por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, que decidirá, en definitiva el importe de la sanción.

Para graduar el importe de las multas se tendrá en cuenta

- a. La gravedad de la infracción.
- b. El coste económico derivado de las actuaciones de accesibilidad necesarias.
- c. El perjuicio directa o indirectamente causado.
- d. La reiteración del responsable y el grado de culpa de cada uno de los responsables.

En las obras y demás actuaciones que se ejecutaran con inobservancia de estas Normas, serán responsables, el empresario de las mismas, el técnico-director de las mismas y, subsidiariamente el promotor.

### **8.- Normas supletorias.**

Las presentes Normas de Protección a la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se elaboran en cumplimiento de la Ley 8/1.993, de 22 de Junio.

## **7.9. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.**

---

Los recursos naturales del municipio deben ser objeto de protección específica, y su alcance se realiza en función de cada uno de los recursos existentes.

- **Protección de los recursos hídricos, canales y riegos.**

Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales como pozos de captación de agua, fuentes, arroyos, etc., deberá mantenerse en su estado actual.

En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por la Ley de Aguas y por el Canal de Isabel II, y demás normativa en vigor.

- **Protección de los cauces y cursos de agua.**

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por la ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Abarca este espacio, como mínimo y cuando no está grafiado en el Plano de Clasificación de Suelo, una franja de 25 m en corrientes continuas y 15 m en corrientes discontinuas, a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

### **Calificaciones urbanísticas e informes.**

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas en la ley 9/1995, para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas, (art 53, apdo. a)
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables en dicho espacio (art 53, apdo d)

- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza (art 53, apdo f).

### Condiciones particulares.

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica o fisicoquímica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
- Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración, se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por la Consejería de Medio Ambiente de la CAM y/o el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento para el municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y los nuevos terrenos cuando de ello se pudiere derivar cualquier grado de afección a la vegetación riparia existente.
- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.
- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.
- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y en todo caso se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente, incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

- **Protección de las áreas forestales y de cultivos.**

Las áreas forestales del municipio se sujetarán a las condiciones de protección específica que se derivan de las normas reguladas por las Leyes y decretos promulgados por la Comunidad Autónoma y que se pormenorizan en las calificaciones del suelo no urbanizable específicamente protegido del Capítulo 10º.

**Medidas Correctoras, alternativas de ubicación y precauciones especiales.**

Las alternativas que condicionan los posibles efectos ambientales son principalmente de dos naturalezas diferentes:

- Alternativas de Ubicación, es decir, distintas localizaciones para una misma propuesta.
- Alternativas de Proyecto, es decir, distintos procesos para conseguir el mismo fin del proyecto. Pueden ser procesos alternativos de construcción o de transformación.

Las alternativas de ubicación cuentan con más dificultades, ya que se pueden considerar las propuestas como razonables, no mejorando los impactos al medio ambiente la ubicación de las mismas en otros enclaves.

Sin embargo, la localización de los nuevos usos del suelo es la que determina en principio, los efectos más importantes. Por ello, se hace necesario justificar ambientalmente las ubicaciones de los sectores de nuevo desarrollo, aunque se considera que las zonas propuestas como nuevos usos del suelo son las ambientalmente más correctas ya que suponen una continuidad al desarrollo del municipio sin crear islas de desarrollo o barreras ecológicas infranqueables que antes no estuvieran ya determinadas. Dentro de estas barreras preexistentes cabe destacar el AVE Madrid-Sevilla, el vertedero de RSU con sus accesos y la Nacional IV.

Bien es cierto, que aunque la ubicación sea la óptima en cuanto a los objetivos de desarrollos descritos en el capítulo correspondiente, también es cierto, que estos nuevos usos del suelo van a suponer una serie de efectos ambientales que deberán ser compensados o minimizados en lo que sea posible. A continuación se muestran una serie de medidas especiales, preventivas y correctoras que se considera que se deben tener en cuenta en las zonas de actuación previstas y sus respectivas zonas de influencia dentro del planeamiento del Municipio de Pinto: (*ver Plano: D.P.4. Medidas Preventivas, Correctoras y Compensatorias*).

- **Protección de cauces fluviales:** La importancia del bosque de ribera como fijador de cauces y orillas. Su función estabilizadora y la ventaja que presenta como reguladora de la temperatura del agua superficial, además de suponer un refugio y un lugar de abastecimiento de alimento para la fauna, hacen que sea de suma importancia este tipo de ecosistemas, teniendo en cuenta que la vegetación de ribera existente es nula, habrá que desarrollar actividades de revegetación de estos parajes. Esta medida ya se tiene en cuenta en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto y su ámbito de aplicación viene reglamentada por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas. Su zona de aplicación se limita al arroyo Culebro.

- **Conservación de las infraestructuras rurales tradicionales:** Como son las vías pecuarias, debido a la importancia de la práctica ancestral de la trashumancia mediante el respeto a los espacios afectados por las vías pecuarias y los descansaderos de ganado y el mantenimiento en uso, en la medida de lo posible, del desplazamiento del ganado por ellas; y ello no sólo por su interés ecológico y paisajístico, sino por el interés histórico-cultural. En concreto, habrá que respetar la Cañada Real Galiana, que pasa por el municipio de Pinto, así como el resto de vías de menor entidad. Están incluidas dentro del suelo no urbanizable de protección especial de vías pecuarias. Esta medida preventiva también está contemplada en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto y se regula por la Ley 5/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 8/1998, de 15 de Junio, norma reguladora de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- **Protección de zonas topográficamente elevadas:** Aunque las zonas elevadas son de origen antrópico (excepto los escarpes de yesos suavizados), existen algunas elevaciones en la zona suroccidental del municipio que se proponen en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto como zonas de protección por su capacidad para generar vistas de interés. En estas zonas se debe considerar el tomar medidas de recuperación y mejora (asentamiento de taludes, revegetaciones, etc.) para minimizar su impacto visual, mejorar su calidad ambiental y poder utilizarse como zona de actividades recreativas y de esparcimiento.
- **Reforestación:** La importancia de contar con un tapiz arbóreo y arbustivo de cierta entidad, dentro del municipio de Pinto es uno de los objetivos a conseguir con esta revisión del PGOU, por ello se realizarán repoblaciones con especies autóctonas, además de recuperar antiguos pastizales, todo ello para proteger de la erosión, crear un paisaje enriquecedor y diversificar la casi inexistente producción agropecuaria. Con esta medida, también, se pretende mejorar la calidad ambiental en los sectores del término municipal que se encuentran más degradados. Para esta medida correctora se proponen las zonas que están protegidas por Vistas y Paisaje, y la zona de matorral y pastizal localizada dentro de los escarpes yesíferos y en aquellos cultivos de secano que estén abandonados y que estén siendo colonizados por especies pioneras. Es evidente que el área donde abundan los yesos sólo podrán instalarse especies adaptadas a esta restricción medioambiental (arbustos de poco porte y plantas herbáceas, principalmente). No se menciona, pero cabe resaltar la importancia de las revegetaciones que se están haciendo dentro del suelo urbano, con la creación de parques de un tamaño considerable, y la revegetación de los márgenes del Arroyo Culebro, lo que supone un nuevo desarrollo de ecosistemas desaparecidos como es el de la ribera de los ríos.
- **Instalación de pantallas acústicas:** El objetivo de las mismas, es minimizar el impacto acústico en las zonas residenciales provocado por la actividad industrial, las vías de circulación de alto tránsito y las líneas de ferrocarril. Por ello se propone la instalación de pantallas acústicas o bien infraestructuras de disminución de la presión sonora en la zona de desarrollo residencial *La Tenería II (S-8)*.

- **Instalación de pantallas vegetales:** En el límite oriental de los sectores S-6 y S-7. El objetivo es disminuir el impacto visual entre el Parque del Sureste y las zonas urbanas, también favorecerá, en cierta medida, el impacto acústico. Se propone utilizar especies adaptadas al medio urbano, heliófilas, perennifolias, de crecimiento rápido y con densidad de plantación alta.
- **Aprovechar los instrumentos de gestión ambiental:** Disponibles como son los fiscales, financieros, ayudas y subvenciones y utilizar el marketing ecológico como fuente de inversión. Sería positivo acogerse en los sistemas productivos a los sistemas de ecogestión y ecoauditoría.
- **Nuevos abastecimientos de agua potable:** Considerando los nuevos crecimientos previstos, se estima necesaria una renovación de las redes de aducción y distribución de agua que actualmente abastecen al municipio de Pinto. Así, se deberán realizar nuevas arterias de conducción para satisfacer las demandas de los crecimientos previstos. Esta medida también se tiene en cuenta en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto. El organismo encargado de gestionar y permitir esta actuación es el Canal de Isabel II. También será necesario hacer un Estudio de Capacidad Hídrica para evaluar la demanda en el futuro y la capacidad para abastecer a la nueva población.
- **Mejora e instalación de sistemas de depuración de aguas residuales:** Esta medida se tiene en cuenta en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto y en la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. En la actualidad se están realizando todos los estudios para la construcción de una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R) al norte del término municipal de Pinto. Esta depuradora se deberá ajustar a la Directiva 91/271/CEE sobre tratamiento de las aguas residuales y a la Ley 29/85 de Aguas.
- **Gestión integral de los residuos:** De acuerdo al Plan de Gestión de los Residuos Urbanos de la Comunidad de Madrid, se deberán promover campañas de información y sensibilización para reducir la cantidad de residuos generados en las viviendas familiares, además, se implantará la recogida selectiva en las zonas de actuación, promoviendo su transporte hacia un lugar apropiado para su posterior reutilización y reciclaje, en la medida de lo posible. Se intentará que el contenido de residuos generados que vayan al vertedero sean la menor cantidad posible y que en su mayor proporción estén compuestos de materia orgánica para su posterior utilización como compost. Existe el proyecto de desarrollar una gran planta de compostaje dentro del municipio de Pinto, por lo que habrá que tener muy en cuenta sus dimensiones y los posibles efectos ambientales.

- **Optimización del transporte de residuos al vertedero de Pinto:** El vertedero de Pinto se encuentra dentro del Parque del Sureste y su único acceso atraviesa dicho parque a lo largo de tres kilómetros aproximadamente. El tránsito diario de camiones provoca alteraciones acústicas a lo largo del recorrido y contaminación atmosférica (polvo en suspensión) en las proximidades del vertedero. Se deben tomar medidas destinadas a minimizar los impactos como son los riegos periódicos de la carretera o las medidas suficientemente correctoras en el parque de vehículos pesados que operan en dicha actividad.
- **Vigilancia ambiental:** La existencia de varios vertederos abandonados en el término municipal de Pinto favorece la aparición de vertidos incontrolados; lo mismo ocurre con la gran densidad de industrias que se localizan por toda la zona y cuyo control es de gran dificultad. El resultado es la contaminación de suelos, degradación del paisaje, pérdida de la calidad ambiental, etc. Es necesario establecer un Plan de Vigilancia Ambiental para evitar que se produzcan vertidos incontrolados y así poder mejorar la calidad ambiental, bastante deteriorada en la actualidad, del término municipal de Pinto.
- **Mejora de la calidad del agua del Arroyo Culebro:** En apartados anteriores se ha comprobado que la calidad del agua en el arroyo Culebro es de muy poca calidad para cualquier tipo de uso. Siguiendo con el plan de regeneración de las riberas del arroyo Culebro, se propone mejorar la calidad de sus aguas. Para conseguir este objetivo no se deberá realizar ningún tipo de vertido líquido sin depurar a este arroyo, se realizarán campañas de limpieza del arroyo y de los cauces. El objetivo es convertir el entorno del arroyo Culebro en un “refugio” de calidad ambiental dentro de un entorno muy degradado por las industrias, las infraestructuras y las obras de urbanización.
- **Ensanche del Parque del Sureste:** Se propone ampliar el límite del Parque Regional por el Oeste hasta el límite de los nuevos desarrollos y la Nacional IV, de tal forma, que se consolide dicho espacio protegido como un corredor ecológico de cierta envergadura. También se deberán erradicar todos los usos incompatibles con el Plan Rector de Uso y Gestión, cambiando estas actividades por otras más coherentes, y cambiar las existentes a otras ubicaciones más propicias, como, por ejemplo, el circuito de motocross (traslado a la parte occidental del municipio).
- **Soterramiento de la vía del tren a su paso por Pinto:** En la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana se plantea esta posibilidad. Se tiene el precedente del municipio de Getafe. Las mejoras de esta actuación irían enfocadas a la eliminación de barreras estructurales, minimización del impacto acústico, mejora de la conexión dentro del núcleo urbano, etc.



## **7.10. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.**

---

Cualquiera de las redes de infraestructura del municipio, que tengan el carácter de elementos fundamentales para el servicio del medio urbano, deberán ser objeto de protecciones específicas que alcanzarán a:

- Las redes de gas.
- Las líneas de telefonía y telecomunicación.
- Las redes eléctricas.
- Las redes de agua y la depuración.

Este conjunto de redes quedarán sujetas a las protecciones que se establecen en las normas generales de urbanización del Capítulo 4º y a las normas específicas sectoriales.

Las protecciones a las infraestructuras no será en ningún caso contradictoria con la protección del medio natural.

En este sentido, prevalecerán estas últimas, con la obligación de acomodar las redes de infraestructura a las condiciones que se derivan de las protecciones del medio natural, de tal forma que las líneas eléctricas se procure su enterramiento, al igual que las redes de telefonía y las redes eléctricas y de agua o depuración se modifique para que queden ocultas al paisaje y no produzcan alteraciones.

La normativa de aplicación es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

## **7.11. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE TRANSPORTES.**

Al igual que las infraestructuras, las redes de transporte deben ser objeto de protección, de acuerdo con las regulaciones específicas que le son de aplicación y que se relacionan en el Capítulo 4º. En este sentido, se deben respetar, para cada una de ellas, todas las limitaciones de propiedad y uso que establecen sus respectivas legislaciones.

- **En cuanto a Carreteras.**

El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación serán las establecidas en la legislación de Carreteras correspondiente.

Los diseños de carreteras previstos por el Plan General tendrán carácter indicativo y se ajustarán a las determinaciones que resulten de los proyectos que apruebe la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento como Organismos competentes en materia de carreteras.

Las zonas de protección de las carreteras autonómicas serán de una franja de 25 m. para las pertenecientes a la red principal y de 15 m. para las de la red secundaria. En las carreteras estatales, dichas franjas serán de 50 m. para la red principal. En todos los casos, estas se deberán medir desde la arista exterior de la explanación.

La normativa de aplicación es la Ley 3/91 de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

En las travesías de carreteras que tengan este carácter por formar parte de la red viaria urbana, las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de las edificaciones, serán las que se señalan expresamente en este Plan y las autorizaciones de uso y edificación en estos ámbitos de travesía corresponderá al Ayuntamiento. Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a esa Dirección General.

- **En cuanto a Vías Pecuarias.**

Se aplicarán las limitaciones que establece la Ley 8/1998, de 15 de junio sobre Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en todos aquellos casos en los que se produzca coincidencia o cruces con el viario y las vías pecuarias, así como en los cruces de estas últimas con las calles actuales o futuras.

- **En cuanto a los Ferrocarriles.**

Se aplicarán las limitaciones que establece la legislación vigente en materia de redes ferroviarias, correspondiente a la Ley de Ordenación de Transporte Terrestre de Julio 1987. Estas limitaciones se aplicarán en todos los ámbitos de los sistemas generales ferroviarios y las zonas de protección colindantes calificadas a través de los Planes Parciales que se incorporan como suelo consolidado o que se definen en los desarrollos de suelo urbanizable. Se incorporan las zonas de afección de ferrocarril que se establecen para los trazados sobre rasante de las vías de 25 m. en zonas urbanas y de 50 m. en zonas no urbanas.

## **7.12. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

### **7.12.1. Objeto, definición y localización de áreas de interés.**

- **Regulación.**

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

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Pinto se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 10/1998 de Julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.E. de 16 de Julio de 1998), y con carácter supletorio, la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29-01-86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28-01-86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

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

- **Valor Arqueológico.**

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

- **Áreas de interés arqueológico.**

El término municipal de Pinto, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

**Área A:** Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico de la CAM, como si consta grafiada bajo esta documentación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

**Área B:** Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

**Área C:** Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

#### **7.12.2. Normas de actuación y protección.**

El Capítulo VI del Título I de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la CAM, recoge las normas específicas de protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnológico de la Comunidad de Madrid.

- **Normas para Áreas A.**

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de las Artes de la Comunidad de Madrid, autorizaciones previstas y en los artículos 40.2. y 41.1 de la Ley 10/98 antedicha. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
- b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de las Artes de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

- c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por al Consejería de las Artes de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Pinto. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

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

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

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

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

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

- **Normas para Áreas B.**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de explotación y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado del Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de las Artes de la Comunidad de Madrid, autorizaciones previstas en los artículos 40.2 y 41.1 de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de la CAM.

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

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

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

- **Normas para Áreas C.**

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

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

### 7.12.3. Normas de inspección y conservación.

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afectan al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

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

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

En áreas en las que se hallan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

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

### 7.12.4. Delimitación de la Protección Arqueológica

En el Documento nº II Volumen III de Planes de Ordenación, con el nº O-6B, se encuentran delimitadas las áreas afectas a la Protección Arqueológica y tienen el carácter de vinculantes.

A continuación se detallan las coordenadas de los puntos grafiados en el mismo:

PTO	CORD.X	CORD.Y	PTO	CORD.X	CORD.Y	PTO	CORD.X	CORD.Y
1.	445852.280	4460545.001	13.	441955.348	4458016.808	25.	440009.609	4454639.311
2.	442809.240	4453801.786	14.	442003.225	4458239.095	26.	440903.038	4454407.161
3.	441494.971	4453791.678	15.	442263.130	4458420.345	27.	440896.003	4454906.637
4.	441501.315	4455464.557	16.	442242.611	4458563.977	28.	441071.875	4455392.043
5.	44118.1954	4455497.312	17.	442007.513	4452233.385	29.	441048.453	4455636.834
6.	441046.839	4455636.521	18.	440839.724	4451002.282	30.	440954.492	4455786.066
7.	441419.428	4456095.092	19.	440396.527	4451002.282	31.	440628.393	4455758.431
8.	441527.873	4456734.382	20.	440896.003	4454104.661	32.	440230.442	4456051.367
9.	441544.971	4457035.324	21.	438293.100	4451424375	33.	437964.333	4456333.249
10.	441620.207	4457223.414	22.	437695.136	4451656.525	34.	436615.721	4456709.091
11.	441760.419	4457390.984	23.	437223.800	4453999.133	35.	4370057.889	4458339.584
12.	442030.584	4457965.511	24.	438504.147	4455589.020			

## CAPITULO 8

### ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

#### 8.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES

La aplicación de estas ordenanzas sobre las zonas calificadas en los planos se complementa con la regulación específica que se establece con carácter particular en cada Ficha de Ordenación y Gestión para cada ámbito urbanístico con un carácter propio de ordenanza.

Las ordenanzas particulares del suelo urbano se corresponde con cada una de las zonas homogéneas que se definen en los planos de calificación mediante masas tramadas de distintos colores, que se deben diferenciar respecto a las calificaciones propuestas en otras categorías de suelo y que figuran ralladas o en cuadrícula en vez de masas de color.

Cada una de las ordenanzas se estructura señalando los siguientes grupos de determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Y las condiciones singulares que sean de aplicación



## **8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN GENERAL PARA LA UTILIZACIÓN DE LA TIPOLOGÍA DE CONJUNTOS INTEGRADOS**

---

Estas condiciones se aplicarán únicamente cuando se permita en la ordenanza correspondiente esta tipología, en los términos que se definen en el apartado 5.3.2.c) de estas Normas.

### **8.2.1. Condiciones de parcela**

La parcela o el conjunto de parcelas sobre la que se lleve a efecto un conjunto integrado cumplirá los frentes mínimos a viario público determinados para cada una de las ordenanzas de aplicación.

Las alineaciones exteriores respetarán las alineaciones existentes de la parcela o parcelas que se desarrollen con la tipología de conjunto integrado y las alineaciones interiores estarán conformadas por los límites de las porciones privativas y en su caso por los límites de las edificaciones autorizables dentro de estas porciones si se refieren a alineaciones de edificación.

La porción de cada parcela que tenga el carácter de privativa tendrá la superficie mínima que señale el grado de ordenanza de aplicación, salvo que expresamente se señale en la ordenanza otra superficie mínima para cada caso de aplicación.

### **8.2.2. Condiciones de diseño**

- **Configuración de los conjuntos.**

Los conjuntos integrados, a los efectos de su diseño tipológico de distribución de las porciones y de los usos de las zonas comunes, respetarán todas las condiciones de la ordenanza de aplicación, con la salvedad de que se podrá reducir la superficie de la parcela mínima en la porción privativa en los términos que regule cada ordenanza específica, tal y como se ha señalado anteriormente, y que para ello podrá suprimir los retranqueos a linderos interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto a los exteriores de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.

En todos los casos se exigirá la tramitación de un Estudios de Detalle para justificar las alineaciones interiores y la volumetría.

- **Condiciones de accesos.**

Calles particulares.

Dentro de los conjuntos integrados las calles particulares de uso común computarán dentro de la parcela mínima y por lo tanto con la parte proporcional de aprovechamiento. El diseño de estas calles será libre con la única condición de que cuando tengan uso de tráfico rodado se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 4,5 metros en usos residenciales y de 12 m. en usos industriales, para el paso de bomberos.

En todo caso, se tendrá en cuenta en el diseño de estas calles a efectos orientativos, en los Estudios de Detalle, los criterios que establece el Capítulo de Normas Generales de Urbanización de las presentes Normas.

#### Garajes.

Los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las ordenanzas de incendios, y en este sentido los inicios de rampas no podrán estar situados a más de 20 metros de la calle de dominio público.





### **8.3. TIPOS DE ORDENANZA.**

---

Los **tipos de ordenanza** en que se subdivide el suelo calificado son los siguientes:

- ORDENANZA DE CASCO ..... CA
- ORDENANZA UNIFAMILIAR ..... RU
- ORDENANZA MULTIFAMILIAR ..... RM
- ORDENANZA INDUSTRIAL ..... IN
- ORDENANZA TERCIARIA COMERCIAL ..... TC
- ORDENANZA EQUIPAMIENTO ..... EQ
- ORDENANZA DEPORTIVA ..... DE
- ORDENANZA ZONAS VERDES ..... ZV
- ORDENANZA SERVICIOS ..... SE
- ORDENANZA RED VIARIA ..... RV

### **8.4. ORDENANZA DE CASCO (CA).**

---

#### **8.4.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas de Casco (CA), en todas sus categorías.

#### **8.4.2. Carácter de zona.**

Corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, cuya parcelación es muy irregular, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y edificaciones adosadas, que constituyen la trama urbana característica del núcleo primitivo, y zonas de alto grado de consolidación, que fueron concebidas como ensanches y que hoy están inmersas en el casco urbano.

#### **8.4.3. Grados de Ordenanza**

En la Ordenanza de Casco, los Grados se regulan en función de las superficies de parcelas.

Grado 1.- Corresponden a parcelas menores de 100 m<sup>2</sup> de superficie, o cuyas condiciones de frente no cumplan los mínimos actuales en casos de reparcelación.

Grado 2.- Corresponden a parcelas de entre 100 m<sup>2</sup> y menores de 200 m<sup>2</sup>.

Grado 3.- Corresponden a parcelas de entre 200 m<sup>2</sup> y menores de 400 m<sup>2</sup>.

Grado 4.- Corresponden a parcelas mayores de 400 m<sup>2</sup>.

Además, se regulan dos Grados Especiales que se aplican en las Unidades de Ejecución UE-31 y UE-51, de tal modo que la Ficha de Ordenación especifica la remisión a un grado y a una de las categorías descritas a los efectos de los parámetros generales y pormenoriza de forma singular los parámetros que caracterizan el grado especial de cada unidad.

#### **8.4.4. Categorías y grados de ordenanza.**

En función del carácter de la trama urbana y su proceso de desarrollo se distinguen diferentes categorías, en las que es posible la aplicación de los diferentes grados descritos anteriormente, especificándose el grado de aplicación a continuación de la categoría.

Estas categorías son las siguientes:

**Categoría A.-** Corresponden a parcelas del casco antiguo de la población. Se grafian en el Plano de Calificación como ordenanza CA.A. (Caso Antiguo-Antiguo).

**Categoría B.-** Corresponden a parcelas incluidas en ámbitos espaciales protegidos, grafiados en el Plano O.8, así como a edificios catalogados. Se grafian en el Plano de Calificación como ordenanza CA.P. (Casco Antiguo-Protegido). A su vez, se distinguen dentro de la categoría los siguientes ámbitos:

1. Calle Real y entorno Plaza Constitución, constituido por las siguientes calles:
  - C/ Real.
  - C/ Maestra María del Rosario (parcial).
  - C/ Boteros (parcial).
  - C/ Ramón y Cajal.
  - C/ Hospital (parcial).
  - C/ Correos.
  - C/ Nación Dominicana (parcial).
  - Plaza Vaquerizo.
  - C/ Ecuador.
  - C/ Amadeo.
  - C/ Concepción.
  - C/ Costa Rica (parcial).
  - C/ Perú.
2. Plaza de la Constitución.
3. Pedro Faura (incluye Pedro Faura y comienzo C/ Nicaragua).
4. Raso Rodela (incluye C/ Raso Rodela y comienzo C/ Torrejón).
5. Plaza Jaime Meric (incluye la Plaza y Calle de las Monjas hasta ámbitos espacial 6).
6. Plaza Capuchinas, constituido por las calles:
  - Plaza Capuchinas.
  - Plaza de la Colonial.
  - C/ Edmundo Meric.
  - C/ Dr. Isla (contacto con Plaza Capuchinas).
  - C/ Empedrada (contacto con Dr. Isla).

7. Iglesia Parroquial. Incluye:  
C/ de la Iglesia.  
C/ Santa Juana.  
C/ Emilio Zubiría.
8. Calle Solana.
9. Raso Nevero. Incluye:  
Pza. Raso Nevero.  
C/ San Antón (inicio).  
C/ Marqués (contacto con Pza. Raso Nevero).
10. Plaza Sagrada Familia. Incluye:  
C/ San Martín.  
C/ de la Cadena.  
C/ Sagrada Familia.  
C/ Infanta Isabel (parcial).  
C/ del Terreno (parcial).  
C/ de la Virgen de la Salud (parcial). Cl San Martín.
11. Entorno Chalets C/ Fuster. Incluye:  
C/ Fuster.(parcial)  
C/ Princesa de Eboli (parcial).  
Plaza del Cristo.

**Categoría C.-** Corresponden a parcelas incluidas en zonas de ensanche, en manzana cerrada, con alto grado de consolidación en el casco urbano. Se grafian en el Plano de Calificación como CA.E. (Casco Antiguo-Ensanche).

#### **8.4.5. Condiciones de diseño urbano.**

### **CATEGORÍA A**

- **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, éstos adosamientos se realizarán con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

- **Parcelación.**

Se respetará la parcelación existente, admitiéndose únicamente segregaciones con parcela mínima de 75 m<sup>2</sup> si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 6 metros, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

En segregaciones que puedan efectuarse con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, se regirán por los parámetros de grado y categoría de la ordenanza de la parcelación previa.

- **Alineaciones exteriores e interiores.**

Respecto a las alineaciones externas se respetarán las alineaciones que se reflejan en el plano O.7, sin perjuicio de que de forma individualizada, el Ayuntamiento exija la alineación oficial cuando considere necesaria la aclaración de éstas, o corresponden a edificaciones antiguas con alturas inferiores a las permitidas, con objeto que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles, conforme al plano de alineaciones que se incluye en el Plan, cuya anchura mínima será de 10 m, con las excepciones que se señalan en dicho plano.

Será obligatoria la alineación de soportales en los tramos indicados en el plano de alineaciones para dar continuidad a los soportales existentes en la actualidad.

En cuanto a la alineación interior se fija como fondo máximo recomendable una distancia paralela a la alineación exterior de 14 m.

#### **8.4.6. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima definida en m<sup>2</sup> será la siguiente:

Grado 1.-  $0,85 \times S$ , siendo S= Superficie de la parcela

Grado 2.-  $0,65 \times S + 20 \text{ m}^2$

Grado 3.-  $0,40 \times S + 70 \text{ m}^2$

Grado 4.-  $0,20 \times S + 150 \text{ m}^2$



- **Altura máxima.**

La altura máxima será de dos plantas y bajo-cubierta o tres en caso de realizarse ático retranqueando para todos los grados de la presente ordenanza y con una altura máxima de cornisa total de 7,5 metros. Estas alturas máximas se señalan gráficamente en el Plano de Ordenación O.7.

En todo caso, la altura mínima será una planta menos que la máxima.

- **Edificabilidad máxima.**

La Superficie edificable sobre rasante vendrá fijada por las determinaciones siguientes, eligiéndose la que dé como resultado una mayor edificabilidad.

- 1) La edificabilidad será el resultado de multiplicar la ocupación máxima de la parcela por el número de plantas, considerándose los coeficientes siguientes:

1 para planta completa  
0,6 para planta bajo cubierta o ático retranqueado.

- 2) 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la superficie comprendida en la franja de 14m colindante con la línea de fachada, y 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el resto.

- Toda nueva edificación deberá cumplir cada uno de los parámetros contenidos en la presente ordenanza, aunque no se alcance el máximo en alguno de ellos.

#### **8.4.6.1. Condiciones singulares.**

- **Fondo mínimo edificado**

En cualquier caso, la edificación no tendrá un fondo menor de 6m.

#### **8.4.7. Condiciones de uso.**

- **Uso principal.**

Se permitirá como uso característico el residencial multifamiliar.

En plantas sótanos y semisótanos, sólo permitirán piezas habitables de uso residencial, si estas se encuentran vinculadas a la planta baja, y siempre que no representen más del 50% de la superficie total residencial computable, la planta bajo cubierta deberá estar asociada al uso de la planta inmediatamente inferior, en caso contrario se deberá considerar ático, y producirse un retranqueo respecto a la fachada con las condiciones que se reflejan en el punto 8.1.8. de las presentes Normas.

- **Usos compatibles.**

- Residencial unifamiliar.
- Industria taller y almacén en Categoría 1ª.
- Comerciales y Terciarios, Categorías 1ª y 2ª.
- Equipamiento Dotacional 1ª y 2ª Categorías.
- Equipamiento Comercial subtipos de Hostelería, Recreativo, Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, en Categorías 1ª y 2ª, y para vehículos en parking Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Servicios Urbanos, Categoría 1ª.
- Dotación de aparcamiento en garajes, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- **Usos complementarios.**

En situación D se permitirán únicamente usos terciarios con Categoría 1ª.

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos y Categorías.

- **Dotación de Aparcamiento.**

A efectos de aplicar la exigencia de aparcamiento, el Ayuntamiento podrá eximir de esta exigencia previa justificación de la imposibilidad del cumplimiento de esta dotación, en razón de los usos de los locales, del tipo de viviendas, de su situación urbana, anchura de calle, tráfico, etc...

A su vez, en las actividades comerciales con superficies superiores a los 200 m. se condicionará el funcionamiento de las actividades a la existencia de las plazas mínimas que obliga la normativa, pudiendo concertar el uso de estas plazas en aparcamiento de entidades privadas o bien acogerse a la titularidad municipal que el Ayuntamiento pondrá a disposición de los titulares de las actividades, suscribiendo para ello oportunos contratos de alquiler que cubran los horarios comerciales y de oficina.

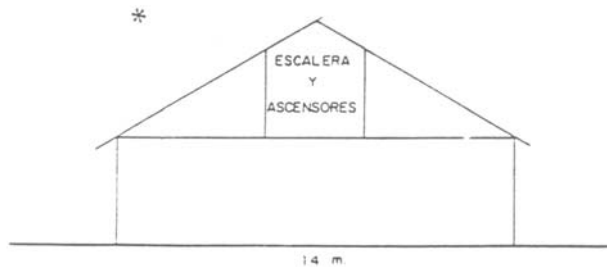
#### **8.4.8. Condiciones estéticas.**

Además de las normas generales de protección establecidas en el capítulo 7º relativas a la imagen urbana, específicamente se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

- **Fachadas.**

Como norma general se tenderá a que sean de gran simplicidad y neutralidad, con proporción vertical de huecos y dominio del macizo sobre el hueco, en las plantas bajas, se procurará componer los huecos de fachada de forma homogénea.

Se prohíben las azoteas que se manifiestan hacia el exterior.



Los materiales están condicionados fundamentalmente por su color, textura y expresividad.

- a) Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.
- b) En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados.  
Se recomienda el empleo de enfoscados y revocos de color blanco, o de tonos térreos claros prohibiéndose el revoco a la “tirollesa”.  
Se prohíbe el ladrillo blanco y el de textura y color no uniforme en todo el ámbito.
- c) Se prohíbe el uso de aplacados de piedra artificial, mármoles y similares, salvo informe favorable de los servicios técnicos justificado en base al aspecto final de la fachada.
- d) La piedra como material de construcción es altamente recomendable pero, no obstante, se prohíbe cuando se trate de aplacados ostensiblemente presentados o cuando se usen mamposterías concertadas poco naturales.
- e) Se prohíben los muros continuos donde los elementos metálicos preponderan junto con el vidrio transparente, traslúcido u opaco.
- f) Se permite el uso de hormigón visto, siempre que su textura y acabado respondan a un diseño apropiado al entorno en el que se ubica el edificio.
- g) La teja será de color rojo, preferentemente, se prohíbe expresamente la teja mixta.

El tratamiento de las fachadas secundarias y de las medianerías, aunque se prevea vayan a quedar ocultas, será con mismo criterio que las fachadas principales.

Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o lacadas en colores oscuros o de aluminio lacado en colores oscuros mate, excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería con el informe positivo de los servicios técnicos, y siempre que armonicen con el entorno. Se admitirán también las persianas enrollables exteriores de igual forma entonadas con la fachada.

La cerrajería será ,de igual manera, acorde con el uso tradicional de la misma, con colores oscuros (marrón o negro), y sin combinaciones con elementos transparentes de ningún tipo. Los elementos de recogida de aguas pluviales, canalones, bajantes, etc, deberán ser ocultos y no deberán resaltar del plano de la fachada, a excepción de los canalones que podrá ser volados a la manera tradicional, los materiales de estos elementos no podrán ser de fibrocemento y deberán entonarse en cuanto a color con el resto de la fachada.

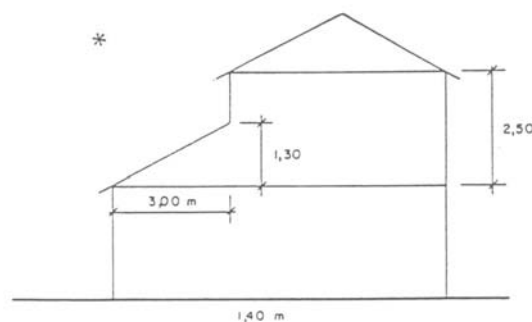
Las chimeneas, cajas de escalera, etc. se tratarán con materiales coherentes con los generales del edificio. Los accesos a los áticos se efectuarán dentro de las zonas de cubierta inclinada.

Se procurará huir de los tramos excesivamente largos de fachadas uniformes. Cuando se lleven a cabo agrupaciones de parcelas se deberá efectuar un tratamiento diferenciado en tramos de veinte-veinticinco metros como máximo.

- **Cubiertas.**

La cubierta será de teja curva, utilizando materiales tradicionales, y con una inclinación máxima de 25° y mínima de 15°.

Los áticos retranqueados se ejecutarán conforme al esquema siguiente.



#### **8.4.9. Señalización de tráfico y aparcamiento.**

No se permite situar señales adosadas a edificios. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés.

#### **8.4.10. Obras de infraestructuras.**

Quedan prohibidos los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, tanto en edificios de nueva planta como en existentes, debiendo reformarse en estos últimos de acuerdo a la legislación vigente.

En lo que se refiere al alumbrado, los elementos no perturbarán , tanto por diseño como por situación , el ambiente, cuidado la conveniente intensidad del alumbrado.

#### **8.4.11. Publicidad.**

No se permitirán los carteles publicitarios que afecten perjudicialmente a edificios catalogados, así como rótulos luminosos sobre fachada o en “banderola”.

En general, no se permitirán en los establecimientos rótulos que afecten perjudicialmente a ambientes de interés histórico artístico, ni elementos disonantes con la fachada y el entorno en ningún grado de la presente ordenanza.

#### **8.4.12. Singularidades en la solicitud de licencias.**

Al solicitar licencia de obra mayor que afecte a elementos exteriores (fachada y cubierta) será obligatorio presentar fotografías del edificio y sus colindantes y, en casos de renovación o nueva edificación, los alzados deberán presentarse en un mismo plano con los de los edificios colindantes.

#### **8.4.13. Condiciones singulares.**

Específicamente se regula que la utilización de las plantas bajo cubiertas se podrá realizar con viviendas, vinculadas a la planta inferior, siempre que se cumplan el resto de las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura de cumbrera, inclinaciones de cubierta ,etc...y cualquiera otra vinculante a la edificación en la presente ordenanza.

En el caso de obras que no sean de nueva planta se establece la posibilidad de la utilización de las cubiertas, siempre que queden los espacios nuevos vinculados a las viviendas de la planta inferior. Todo ello, con el fin de permitir a las comunidades de propietarios obtener financiación suficiente para rehabilitar las fachadas de los edificios existentes, procurando una mejor calidad en la terminación exterior, en los remates, las ventanas, los aleros, en la recogida de aguas y en las carpinterías., favoreciendo, además, mejoras para la instalación de ascensores, aparatos de climatización en cubierta ocultos y elementos de mejora de la Conservación y Seguridad General de los edificios.

## **CATEGORÍA B**

- **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, éstos adosamientos se realizarán con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

- **Parcelación.**

Se respetará la parcelación existente, admitiéndose únicamente segregaciones con parcela mínima de 75 m<sup>2</sup> si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 6 metros, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

En segregaciones que puedan efectuarse con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, se regirán por los parámetros de la parcelación anterior.

- **Alineaciones exteriores e interiores.**

Respecto a las alineaciones externas se respetarán las alineaciones existentes, sin perjuicio de que de forma individualizada, el Ayuntamiento exija la alineación oficial en aquellas parcelas que actualmente no se ajustan a la alineación predominante de la calle, o corresponden a edificaciones antiguas con alturas inferiores a las permitidas, con objeto que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles, conforme al plano de alineaciones que se incluye en el Plan, cuya anchura mínima será de 10 m, con las excepciones que se señalan en dicho plano.

Será obligatoria la alineación de soportales en los tramos indicados en el plano de alineaciones para dar continuidad a los soportales existentes en la actualidad.

En cuanto a la alineación interior se fija como fondo máximo recomendable una distancia paralela a la alineación exterior de 14 m.

#### **8.4.14. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima definida en m<sup>2</sup> será la siguiente:

Grado 1.-  $0,85 \times S$ , siendo S= Superficie de la parcela

Grado 2.-  $0,65 \times S + 20 \text{ m}^2$

Grado 3.-  $0,40 \times S + 70 \text{ m}^2$

Grado 4.-  $0,20 \times S + 150 \text{ m}^2$

- **Altura máxima.**

La altura máxima será de dos plantas y bajo-cubierta para todos los grados de la presente ordenanza y con una altura máxima de cornisa total de 7,20 metros. Estas alturas máximas se señalan gráficamente en el Plano de Ordenación O.7.

En todo caso, la altura mínima será una planta menos que la máxima.

- **Edificabilidad máxima.**

La Superficie edificable sobre rasante vendrá fijada por las determinaciones siguientes, eligiéndose la que dé como resultado una mayor edificabilidad.

- 1) La edificabilidad será el resultado de multiplicar la ocupación máxima de la parcela por el número de plantas, considerándose los coeficientes siguientes:

1 para planta completa

0,6 para planta bajo cubierta o ático retranqueado.

- 2) 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la superficie comprendida en la franja de 14m colindante con la línea de fachada, y 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el resto.

- Toda nueva edificación deberá cumplir cada uno de los parámetros contenidos en la presente ordenanza, aunque no se alcance el máximo en alguno de ellos.

##### **8.4.14.1 Condiciones singulares.**

- **Fondo mínimo edificado**

En cualquier caso, la edificación no tendrá un fondo menor de 6m.

#### **8.4.15. Condiciones de uso.**

- **Uso principal.**

Se permitirá como uso característico el residencial multifamiliar.

En plantas sótanos y semisótanos, sólo permitirán piezas habitables de uso residencial, si estas se encuentran vinculadas a la planta baja, y siempre que no representen más del 50% de la superficie total residencial computable, la planta bajo cubierta deberá estar asociada al uso de la planta inmediatamente inferior, en caso contrario se deberá considerar ático, y producirse un retranqueo respecto a la fachada con las condiciones que se reflejan en el punto 8.1.8. de las presentes Normas.

- **Usos compatibles.**

- Residencial unifamiliar.
- Industria taller y almacén en Categoría 1ª.
- Comerciales y Terciarios, Categorías 1ª y 2ª.
- Equipamiento Dotacional 1ª y 2ª Categorías.
- Equipamiento Comercial subtipos de Hostelería, Recreativo, Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, en Categorías 1ª y 2ª, y para vehículos en parking Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Servicios Urbanos, Categoría 1ª.
- Dotación de aparcamiento en garajes, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- **Usos complementarios.**

En situación D se permitirán únicamente usos terciarios con Categoría 1ª.

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos y Categorías.

- **Dotación de Aparcamiento.**

A efectos de aplicar la exigencia de aparcamiento, el Ayuntamiento podrá eximir de esta exigencia previa justificación de la imposibilidad del cumplimiento de esta dotación, en razón de los usos de los locales, del tipo de viviendas, de su situación urbana, anchura de calle, tráfico, etc...

A su vez, en las actividades comerciales con superficies superiores a los 200 m. se condicionará el funcionamiento de las actividades a la existencia de las plazas mínimas que obliga la normativa, pudiendo concertar el uso de estas plazas en aparcamiento de entidades privadas o bien acogerse a la titularidad municipal que el Ayuntamiento pondrá a disposición de los titulares de las actividades, suscribiendo para ello oportunos contratos de alquiler que cubran los horarios comerciales y de oficina.



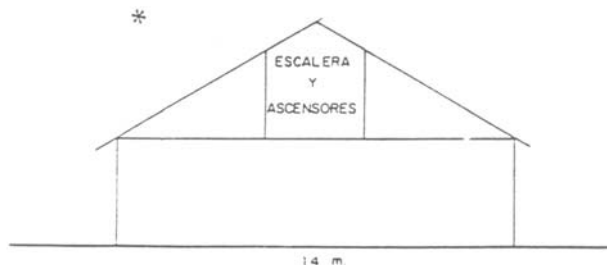
#### 8.4.16. Condiciones estéticas.

Además de las normas generales de protección establecidas en el capítulo 7º relativas a la imagen urbana, específicamente se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

- **Fachadas.**

Como norma general se tenderá a que sean de gran simplicidad y neutralidad, con proporción vertical de huecos y dominio del macizo sobre el hueco, en las plantas bajas, se procurará componer los huecos de fachada de forma homogénea.

Se prohíben las azoteas que se manifiestan hacia el exterior.



Los materiales están condicionados fundamentalmente por su color, textura y expresividad.

- a) Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.
- b) En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados.  
Se recomienda el empleo de enfoscados y revocos de color blanco, o de tonos térreos claros prohibiéndose el revoco a la "tirollesa".  
Se prohíbe el ladrillo visto.
- c) Se prohíbe el uso de aplacados de piedra artificial, mármoles y similares, salvo informe favorable de los servicios técnicos justificado en base al aspecto final de la fachada.
- d) La piedra como material de construcción es altamente recomendable pero, no obstante, se prohíbe cuando se trate de aplacados ostensiblemente presentados o cuando se usen mamposterías concertadas poco naturales.
- e) Se prohíben los muros continuos donde los elementos metálicos preponderan junto con el vidrio transparente, traslúcido u opaco.

- f) Se permite el uso de hormigón visto, siempre que su textura y acabado respondan a un diseño apropiado al entorno en el que se ubica el edificio.
- g) La teja será de color rojo, preferentemente, se prohíbe expresamente la teja mixta.
- h) Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

El tratamiento de las fachadas secundarias y de las medianerías, aunque se prevea vayan a quedar ocultas, será con mismo criterio que las fachadas principales.

Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o lacadas en colores oscuros o de aluminio lacado en colores oscuros mate, excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería con el informe positivo de los servicios técnicos, y siempre que armonicen con el entorno. Se admitirán también las persianas enrollables exteriores de igual forma entonadas con la fachada.

La cerrajería será de igual manera, acorde con el uso tradicional de la misma, con colores oscuros (marrón o negro), y sin combinaciones con elementos transparentes de ningún tipo. Los elementos de recogida de aguas pluviales, canalones, bajantes, etc, deberán ser ocultos y no deberán resaltar del plano de la fachada, a excepción de los canalones que podrá ser volados a la manera tradicional, los materiales de estos elementos no podrán ser de fibrocemento y deberán entonarse en cuanto a color con el resto de la fachada.

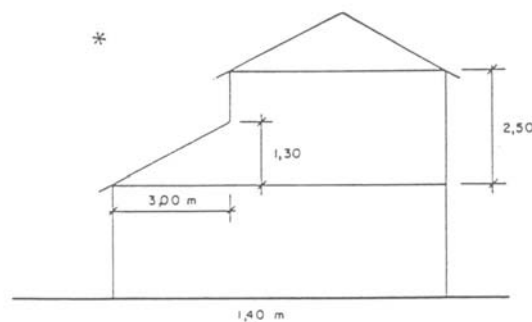
Las chimeneas, cajas de escalera, etc. se tratarán con materiales coherentes con los generales del edificio. Los accesos a los áticos se efectuarán dentro de las zonas de cubierta inclinada.

Se procurará huir de los tramos excesivamente largos de fachadas uniformes. Cuando se lleven a cabo agrupaciones de parcelas se deberá efectuar un tratamiento diferenciado en tramos de veinte-veinticinco metros como máximo.

- **Cubiertas.**

La cubierta será de teja curva, utilizando materiales tradicionales, y con una inclinación máxima de 25° y mínima de 15°.

Los áticos retranqueados se ejecutarán conforme al esquema siguiente.



#### **8.4.17. Señalización de tráfico y aparcamiento.**

No se permite situar señales adosadas a edificios. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés.

En el entorno de edificios de la categoría B, en particular los catalogados, se reducirán al mínimo imprescindible los bordillos pintados y las líneas de señalización sobre calzadas, realizándose, en todo caso con diferenciación de material o textura del mismo en lugar de pintadas, siempre que esto sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

#### **8.4.18. Obras de infraestructuras.**

Quedan prohibidos los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, tanto en edificios de nueva planta como en existentes, debiendo reformarse en estos últimos de acuerdo a la legislación vigente.

En lo que se refiere al alumbrado, los elementos no perturbarán , tanto por diseño como por situación , el ambiente, cuidado la conveniente intensidad del alumbrado.

En los edificios de categoría B, se prohíben expresamente las luminarias y pantallas con tubos fluorescentes, quedando sometidas a la autorización de la Dirección General de Patrimonio Artístico, las iluminaciones de los edificios con protección integral, y a informe de los técnicos municipales el resto de edificios catalogados.

#### **8.4.19. Publicidad.**

No se permitirán los carteles publicitarios que afecten perjudicialmente a edificios catalogados, así como rótulos luminosos sobre fachada o en “banderola”.

En general, no se permitirán en los establecimientos rótulos que afecten perjudicialmente a ambientes de interés histórico artístico, ni elementos disonantes con la fachada y el entorno en ningún grado de la presente ordenanza.

#### **8.4.20. Singularidades en la solicitud de licencias.**

Al solicitar licencia de obra mayor que afecte a elementos exteriores (fachada y cubierta) será obligatorio presentar fotografías del edificio y sus colindantes y, en casos de renovación o nueva edificación, los alzados deberán presentarse en un mismo plano con los de los edificios colindantes.

#### **8.4.21. Condiciones singulares.**

Específicamente se regula que la utilización de las plantas bajo cubiertas se podrá realizar con viviendas, vinculadas a la planta inferior, siempre que se cumplan el resto de las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura de cumbrera, inclinaciones de cubierta ,etc...y cualquiera otra vinculante a la edificación en la presente ordenanza.

En el caso de obras que no sean de nueva planta se establece la posibilidad de la utilización de las cubierta, siempre que queden los espacios nuevos vinculados a las viviendas de la planta inferior. Todo ello, con el fin de permitir a las comunidades de propietarios obtener financiación suficiente para rehabilitar las fachadas de los edificios existentes, procurando una mejor calidad en la terminación exterior, en los remates, las ventanas, los aleros, en la recogida de aguas y en las carpinterías., favoreciendo, además, mejoras para la instalación de ascensores, aparatos de climatización en cubierta ocultos y elementos de mejora de la Conservación y Seguridad General de los edificios.

#### **8.4.22. Relación de ámbitos especiales de Interés ambiental.**

El Plan considera como de interés ambiental los siguientes ámbitos que se localizan en el plano ni 0-8.

1. Calle Real y entorno Plaza Constitución, constituido por las siguientes calles:
  - C/ Real.
  - C/ Maestra María del Rosario (parcial).
  - C/ Boteros (parcial).
  - C/ Ramón y Cajal.
  - C/ Hospital (parcial).
  - C/ Correos.
  - C/ Nación Dominicana (parcial).
  - Plaza Vaquerizo.
  - C/ Ecuador.
  - C/ Amadeo.
  - C/ Concepción.
  - C/ Costa Rica (parcial).
  - C/ Perú.
2. Plaza de la Constitución.
3. Pedro Faura (incluye Pedro Faura y comienzo C/ Nicaragua).
4. Raso Rodela (incluye C/ Raso Rodela y comienzo C/ Torrejón).
5. Plaza Jaime Meric (incluye la Plaza y Calle de las Monjas hasta ámbitos espacial 6).
6. Plaza Capuchinas, constituido por las calles:
  - Plaza Capuchinas.
  - Plaza de la Colonial.
  - C/ Edmundo Meric.
  - C/ Dr. Isla (contacto con Plaza Capuchinas).
  - C/ Empedrada (contacto con Dr. Isla).
7. Iglesia Parroquial. Incluye:
  - C/ de la Iglesia.
  - C/ Santa Juana.
  - C/ Emilio Zubiría.
8. Calle Solana.

9. Raso Nevero. Incluye:  
Pza. Raso Nevero.  
C/ San Antón (inicio).  
C/ Marqués (contacto con Pza. Raso Nevero).
10. Plaza Sagrada Familia. Incluye:  
C/ San Martín.  
C/ de la Cadena.  
C/ Sagrada Familia.  
C/ Infanta Isabel (parcial).  
C/ del Terreno (parcial).  
C/ de la Virgen de la Salud (parcial). C/ San Martín.
11. Entorno Chalets C/ Fuster. Incluye:  
C/ Fuster.(parcial)  
C/ Princesa de Eboli (parcial).  
Plaza del Cristo.

#### **8.4.23. Determinaciones específicas de los todos los ámbitos espaciales**

Estas determinaciones completan las generales expuestas en el punto anterior. En cada uno de los ámbitos considerados se incluye un esquema compositivo de edificio, que tiene carácter indicativo, pero al que habrán de referirse las variaciones que se introduzcan, justificándolas debidamente en base a la integración de la obra proyectada en el entorno.

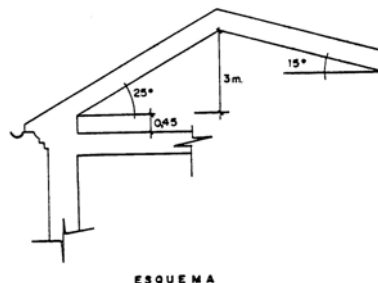
En todos los casos deberá presentarse una composición fotográfica o dibujada del nuevo edificio en el frente de la calle del que forma parte.

Se relacionan a continuación una serie de puntos a los que hará referencia el cuadro de determinaciones.

- **Cubiertas.**

1. Se mantendrá la línea de cornisa. En caso de que los edificios colindantes no puedan constituir una referencia válida, la altura del nuevo edificio será la indicada en el esquema correspondiente al ámbito espacial.

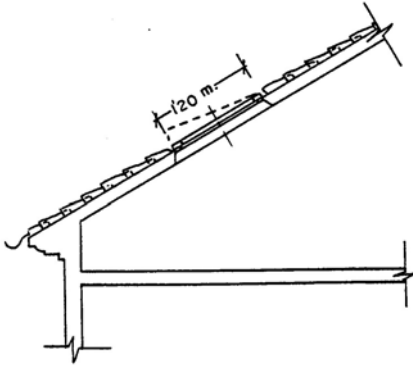
2. Se permite la elevación del paramento de fachada sobre el forjado de la última planta una altura de 0,45 m. que no se manifestará en fachada. Asimismo se permite la elevación del faldón que vierte hacia el interior de la manzana según se indica en el esquema.



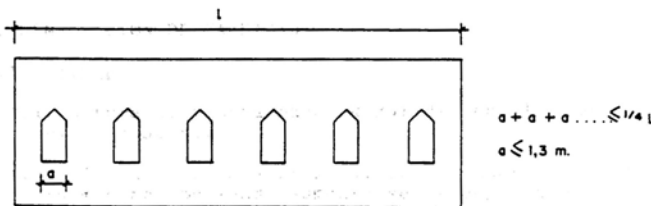
3. Los aleros cuyo vuelo se regula en el cuadro para cada ámbito espacial, no serán prolongación del forjado de la última planta y se construirán con moldura o solución alternativa aprobada por los servicios técnicos municipales.

4. Canalón volado con bajantes vistas.

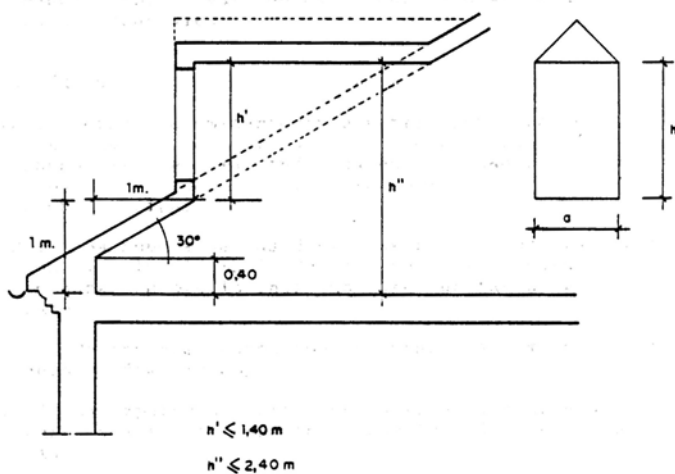
5. Permitida la apertura de huecos tipo velux (ver esquema), con anchura máxima de 0,80 m. y altura 1,20 m. y situado en el mismo eje horizontal.



6. Hacia el interior de la manzana se permite la formación de buhardillas cuya longitud total no superará un cuarto de la longitud total de la fachada y deberá distribuirse rítmicamente a lo largo de la misma. Las buhardillas deberán cumplir las condiciones que se deducen de los esquemas adjuntos.



a = Anchura medida en paramento  
 l = Longitud total de la fachada



7. Asimismo hacia patios de parcela y manzana se permite la apertura de terrazas, en los términos señalados en el apartado correspondiente a fachadas principales.

8. El espacio bajo cubierta contabilizará como superficie edificable, medida en la forma indicada en las Ordenanzas Generales, cuando tenga iluminación natural bien sea mediante velux, buhardillas o terrazas.

- **Fachadas.**

#### Altura.

Altura de planta baja. Regulada en el cuadro para cada ámbito espacial.

Altura de planta primera. En el cuadro se regula la altura mínima, pudiendo aumentarse siempre que se respete la altura total del edificio previsto en el esquema, o que venga impuesta por la necesidad de conservar la línea de cornisa.

Altura de planta tercera. En el cuadro se regula la altura obligatoria de la planta cuando se requiere por necesidades compositivas, en caso contrario se estará a las ordenanzas generales.

#### Huecos.

Serán predominantemente verticales. Cuando no ocupen la totalidad de la altura libre de una planta la proporción ancho / alto será la indicada en el cuadro para cada ámbito espacial y cada planta, pudiendo modificarse previa aprobación municipal.

Los huecos de las distintas plantas deberán tener el eje común, salvo lo indicado para puertas de garaje, y la misma anchura excepto lo indicado para puertas de garaje y escaparates.

Podrán enmarcarse con molduras más o menos decoradas, de ancho mínimo 10 cm cuando existiesen.

La separación entre huecos será la indicada en el cuadro para cada ámbito espacial, que tendrá carácter de referencia.

Los balcones no constituirán prolongación del forjado. Tendrán un espesor de vuelo no superior a 8 cm. La longitud máxima será de 1,40 y el vuelo máximo de 0,40 m. y en cualquier caso no superior a 1/15 el ancho de la calle a que dé frente la edificación.

La altura de la barandilla se regula en el cuadro para cada ámbito espacial.

Las rejas podrán adoptar cualquier disposición de las inventariadas en el anexo-catálogo de edificios.

Las puertas de garaje tendrán una anchura mínima de 3,00 m. y bien ocuparán la proyección de dos huecos con el macizo que las separa o bien tendrán un eje común con los huecos de las plantas superiores (ver esquema). Excepcionalmente se permitirán, previa aprobación municipal, soluciones alternativas.

Los escaparates tendrán asimismo el eje común con los huecos de las plantas superiores y conservarán la proporción ancho / alto definida para los mismos.

Decoración.

Será obligatoria la formación de un zócalo de la altura aproximada que se indica en el cuadro para cada ámbito espacial, de color oscuro y del mismo material que la fachada.

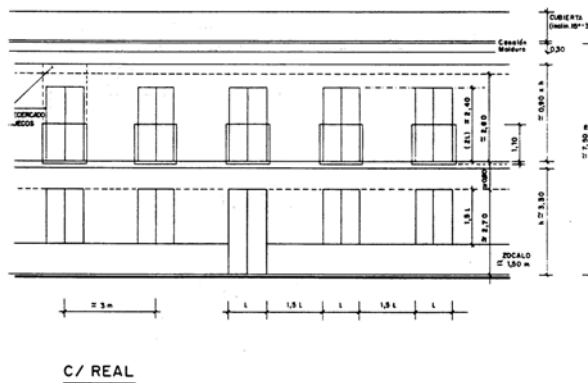
La línea superior del mismo estará más alta que el alféizar de los huecos de planta baja.

Pueden existir molduras, pilastras u otros elementos de adorno siempre que no sobrepasen los 5 cm. de grosor y no tengan diferencias de color con respecto al resto de la fachada.

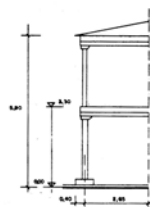
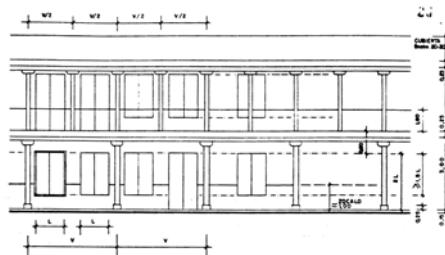
Materiales.

Estarán sujetos a lo establecido para la ordenanza CA.A.

- **Esquemas.**



ESQUEMA VALIDO PARA AMBITO ESPACIAL N° 1

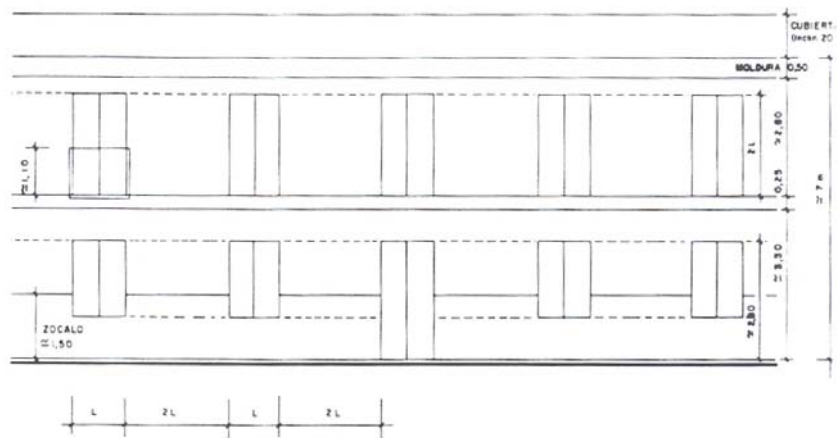


ESQUEMA VALIDO PARA AMBITO ESPACIAL N° 2

PLAZA DE LA CONSTITUCION

Se determinarán las condiciones pormenorizadas en el Plan Especial correspondiente.



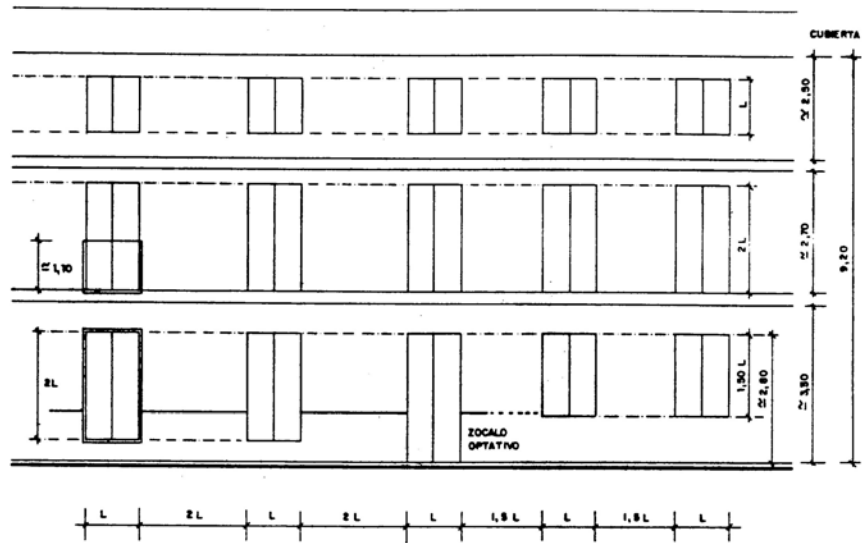


C/ PEDRO FAURA

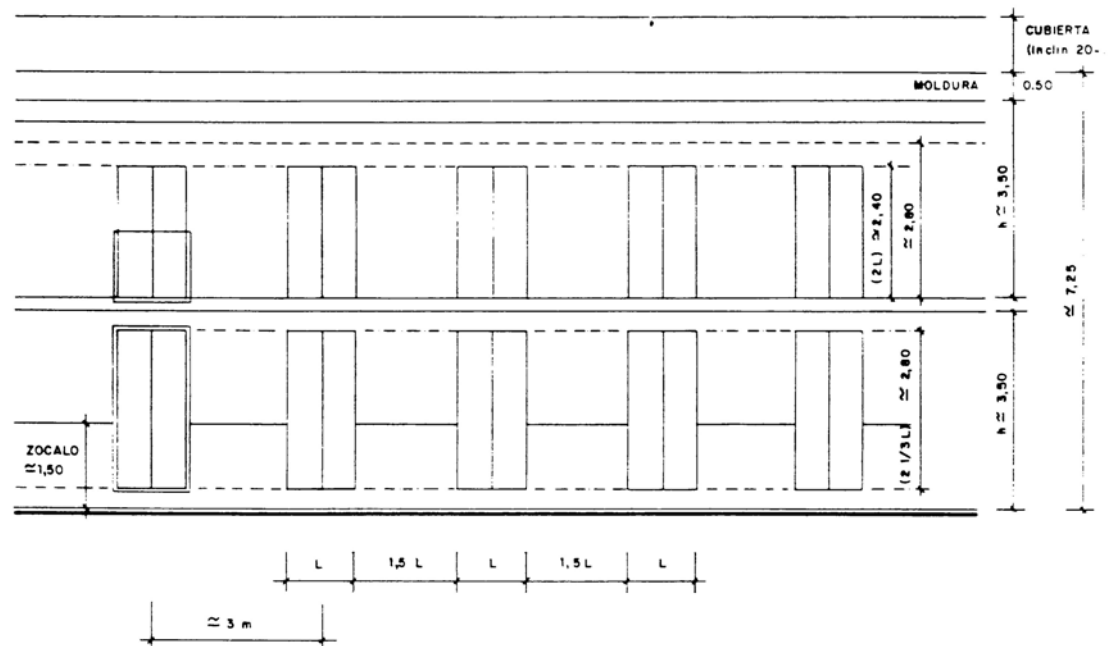
ESQUEMA VALIDO PARA AMBITOS ESPACIALES N<sup>os</sup> 3,4 Y 5

Calle de 2 plantas de altura.

Calle de 3 plantas. Esquema Ambito C.



ESQUEMA VALIDO PARA AMBITO ESPACIAL N° 6



### CASA DE LA CADENA (Entorno)

Para los ámbitos espaciales n 7,8 y 11 no se incluye esquema modular de referencia. Por la especial complejidad de los mismos, se requerirá un estudio fotográfico en el que se introduzca la fachada del nuevo edificio a construir o rehabilitar con panorámicas antes-después que demuestren la integración de la nueva obra en el ámbito existente, y la presentación de los valores, vistas y arquitecturas de interés.

En los ámbitos espaciales protegidos se podrán cambiar puntualmente los esquemas, previa presentación de un Estudio de Detalle que justifique el cambio en función del uso o de cualquier otra circunstancia, la concesión de la licencia bajo estos supuestos requerirá del informe positivo justificado de los servicios técnicos municipales.

### CATEGORÍA C

- **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, éstos adosamientos se realizarán con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

- **Parcelación.**

Se respetará la parcelación existente, admitiéndose únicamente segregaciones con parcela mínima de 125 m<sup>2</sup> si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 6 metros, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

En segregaciones que puedan efectuarse con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, se regirán por los parámetros de la parcelación anterior.

- **Alineaciones exteriores e interiores.**

Respecto a las alineaciones externas se respetarán las alineaciones existentes, sin perjuicio de que de forma individualizada, el Ayuntamiento exija la alineación oficial en aquellas parcelas que actualmente no se ajustan a la alineación predominante de la calle, o corresponden a edificaciones antiguas con alturas inferiores a las permitidas, con objeto que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles, conforme al plano de alineaciones que se incluye en el Plan, cuya anchura mínima será de 10 m, con las excepciones que se señalan en dicho plano.

En cuanto a la alineación interior se fija como fondo máximo recomendable una distancia paralela a la alineación exterior de 12 m.

#### **8.4.24. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación máxima.**

Será la que resulte mayor de las siguientes:

1. El 90% de la señalada para las categorías A y B.
2. La superficie incluida entre la alineación exterior y una línea paralela interior a 14m de profundidad.

- **Altura máxima.**

La altura máxima será de tres plantas y bajo-cubierta para todos los grados de la presente categoría y con una altura máxima de cornisa total de 13 metros.

Estas alturas se señalan gráficamente en los Planos O.7.

En calles con anchuras inferiores a 10 metros la altura máxima será de tres plantas y 10 metros a cornisa, aplicándose esta altura de tres plantas en las zonas que se señalan expresamente en el plano de alineaciones del casco antiguo.

En todo caso, la altura mínima será una planta menos que la máxima.

En el frente de fachada de la Avd. de España y Paseo de Dolores Soria, la altura máxima podrá ser de hasta cinco plantas, no permitiéndose retranqueos a partir de planta baja. Esta excepción se grafía en el plano O.2. con la indicación C.A.-E\* y en el Plano O.7.

- **Edificabilidad máxima.**

La Superficie edificable sobre rasante vendrá fijada por las determinaciones siguientes, eligiéndose la que dé como resultado una mayor edificabilidad.

La edificabilidad será el resultado de multiplicar la ocupación máxima de la parcela por el número de plantas, considerándose los coeficientes siguientes:

<b>1</b>	para planta completa
<b>0,6</b>	para planta bajo cubierta

2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la superficie comprendida en la franja de 14m colindante con la línea de fachada, y 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el resto.

#### **8.4.25. Condiciones singulares.**

Si las condiciones de ocupación no fueren suficientes para absorber la totalidad de la edificabilidad, se podrá ampliar la ocupación hasta consumirla, siempre que se tramite un Estudio de Detalle, y que el número de viviendas exteriores y/o locales comerciales sea superior al 50% del total.

#### **8.4.26. Condiciones de uso.**

- **Uso principal.**

Se permitirá como uso característico el residencial multifamiliar.

En plantas sótanos y semisótanos, no se permitirán piezas habitables de uso residencial.

- **Usos compatibles.**

- Residencial unifamiliar.
- Industria taller y almacén en Categoría 1ª.
- Comerciales y Terciarios, Categorías 1ª y 2ª.
- Equipamiento Dotacional 1ª y 2ª Categorías.
- Equipamiento Comercial subtipos de Hostelería, Recreativo, Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, en Categorías 1ª y 2ª, y para vehículos en parking Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Servicios Urbanos, Categoría 1ª.
- Dotación de aparcamiento en garajes, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Nota: En la C/ Del Barco nº 6, 8 y 10 será compatible asimismo, de acuerdo con el art. 6.4.2 de las presentes NN UU el Equipamiento Comercial en su categoría 3ª.

- **Usos complementarios.**

En situación D se permitirán únicamente usos terciarios con Categoría 1ª.

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos y Categorías.

- **Dotación de Aparcamiento.**

Se reservará un aparcamiento (20 m<sup>2</sup>) por cada vivienda, en edificios de nueva planta cuya altura sea superior a tres plantas.

A efectos de aplicar la exigencia de aparcamiento, el Ayuntamiento podrá eximir de esta exigencia previa justificación de la imposibilidad del cumplimiento de esta dotación, en razón de los usos de los locales, del tipo de viviendas, de su situación urbana, anchura de calle, tráfico, etc...

A su vez, en las actividades comerciales con superficies superiores a los 200 m. se condicionará el funcionamiento de las actividades a la existencia de las plazas mínimas que obliga la normativa, pudiendo concertar el uso de estas plazas en aparcamiento de entidades privadas o bien acogerse a la titularidad municipal que el Ayuntamiento pondrá a disposición de los titulares de las actividades, suscribiendo para ello oportunos contratos de alquiler que cubran los horarios comerciales y de oficina.

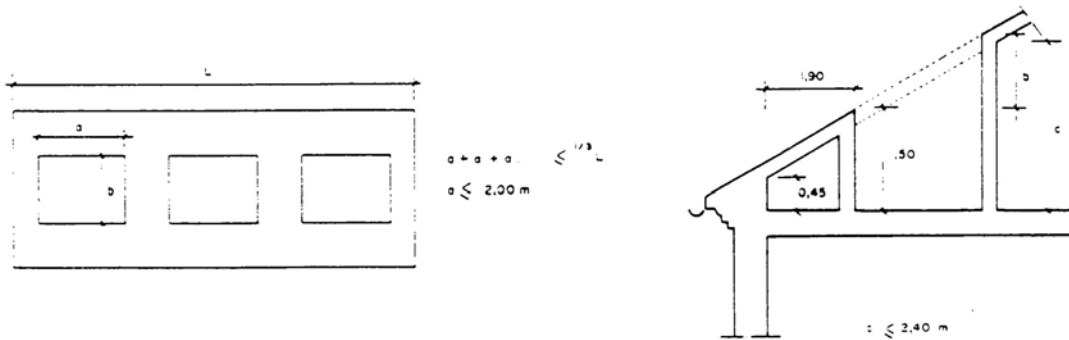
#### 8.4.27. Condiciones estéticas.

Además de las normas generales de protección establecidas en el capítulo 7º relativas a la imagen urbana, específicamente se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

- **Cubierta**

Permitida la cubierta plana.

En caso de ejecución de cubierta inclinada, se permite la apertura de buhardillas siguiendo la regulación especificada en la Ordenanza C.A.A. Asimismo se permite la apertura de terrazas planas sin limitación hacia patios de parcela o manzana, y cumpliendo las siguientes determinaciones hacia fachada principal.



Tanto las buhardillas como los huecos (terrazas) deberán distribuirse rítmicamente a lo largo de la longitud de la fachada y no podrán utilizarse ambas soluciones simultáneamente.

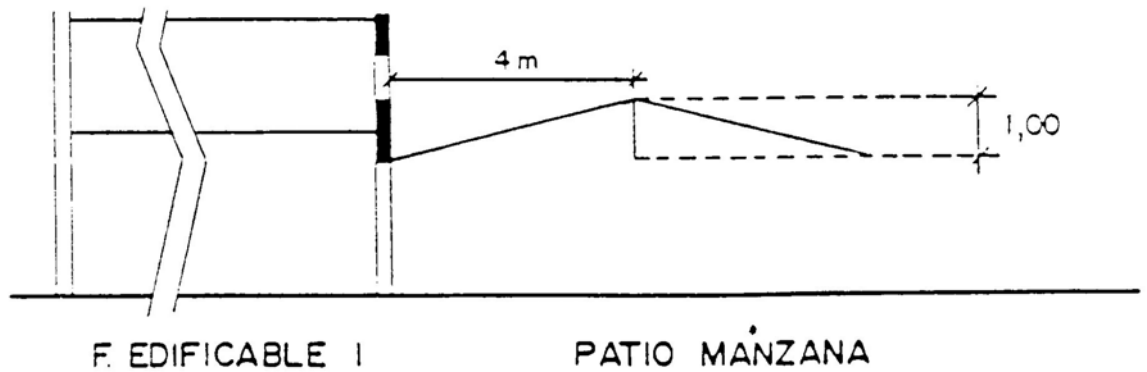
El espacio bajo cubierta contabilizará como superficie edificable, medida en la forma indicada en las Ordenanzas Generales, cuando tenga iluminación natural bien sea mediante velux, buhardillas o terrazas.

- **Patios**

- Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.
- De manzana. Serán los señalados en el plano de alineaciones.

Se autoriza la edificación con altura máxima igual a la de la planta baja de la edificación que lo conforma y define contabilizada como superficie construida; la cubierta de esta edificación podrá ser inclinada y, en este caso, la cumbre no sobrepasará en más de un metro (1 m.) la altura de la planta baja, y la distancia de la misma al plano vertical trazado por la alineación anterior, será como mínimo de 4 m.

En ningún caso se podrá ocupar con la edificación más del 50% de la superficie del patio.



- **Salientes y vuelos**

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

**NOTA.-**

Los usos compatibles en edificios exclusivos no incluidos como tales en el Plano de Calificación no podrán consumir más del 20% del volumen edificable en cada manzana ni ocupar en superficie más del 20% del suelo de la misma (exceptuando zonas verdes).

La suma de la superficie construida en los usos compatibles compartidos (excepto planta baja) y en edificio exclusivo, no podrá superar el 30% de la total construible en cada manzana.

Toda nueva edificación deberá cumplir cada uno de los parámetros de la presente ordenanza, aún cuando no se alcancen los valores máximos de alguno de ellos.



## **8.5. ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU).**

### **8.5.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).

### **8.5.2. Carácter de zona.**

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

### **8.5.3. Grados de ordenanza.**

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

	Grados	Parcela Mínima	Frente mínimo
Residencial Extensiva	RU-1	400 m <sup>2</sup>	5,5 m
Residencial Intensiva	RU-2	200 m <sup>2</sup>	5,5 m
Residencial Intensiva	RU-3	100 m <sup>2</sup>	5,5 m

Cada zona se grafiá, expresamente, en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece. En las Unidades de Ejecución vienen reflejadas en las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes.

### **8.5.4. Condiciones de diseño urbano.**

- **Tipología de edificación.**

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas, según los grados:

		Tipología de la Edificación
RU-1	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-2	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-3	Abierta (AB)	Adosada (AD)

- **Parcelación.**

Se respetará la parcelación actual, con las salvedades presentes en las Fichas de Ordenación y Gestión, si bien no se autorizarán segregaciones que resulten de agrupaciones previas posteriores a la aprobación de estas Normas, a excepción de aquellas segregaciones que tengan por finalidad restituir la parcelación inicial.

En el resto de ámbitos, la parcelación será la mínima establecida según los grados. También se respetarán parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados en la actualidad.

En los casos de agrupación de parcelas, se podrá realizar la tipología de edificación que corresponda al grado de la superficie de la parcela resultante, manteniéndose el resto de condiciones de Ordenanza del Grado original.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos.**

En las Urbanizaciones se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes, sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución.

En el resto del suelo urbano, las alineaciones exteriores serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general.

Serán los siguientes para cada grado:

Retranqueos a calle y linderos:

	Calle	Linderos	Fondo
RU-1	5 m	3 m	3m
RU-2	3 m	2 m	3m
RU-3	2 m		2 m

Los retranqueos a linderos no serán de cumplimiento, cuando la tipología sea de edificaciones pareadas o adosadas, en las fachadas donde se produce el adosamiento.

Los grupos de viviendas adosadas no podrán ser superiores a 10 unidades, cualquiera que fuera su composición, y se considerará suficiente separación 3 m. entre testeros laterales sin huecos para cumplir esta discontinuidad.

No serán de aplicación esta determinación para los grupos de viviendas provenientes de Proyectos de Compensación ya aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.

A efectos de retranqueos laterales entre grupos de edificación, no será obligatorio retranquearse cuando los edificios lindan con caminos peatonales con anchura mínima de 3 metros.

**8.5.5. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-1	40% de la parcela neta
RU-2	50% de la parcela neta
RU-3	65% de la parcela neta

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los Grados con una altura máxima total de cornisa de 7 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-1.....	0.70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RU-2.....	1.20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RU-3.....	1.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Se respetarán en todo caso las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la aprobación del Presente Plan General de Ordenación Urbana.

En cualquier caso, prevalecerá la condición más restrictiva de la presente ordenanza en caso de imposibilidad del cumplimiento completo de la misma.

**8.5.6. Condiciones de uso.**

- **Uso Principal**

Residencial Unifamiliar

- **Usos Compatibles**

Residencias Especiales, Categoría 1º. Los subtipos 1, 2 y 3 exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.

- **Usos Complementarios**

- Terciario en Categoría 1º y situación D.
- Equipamiento Comercial Docente o Sanitario, Categoría 1ª y situación D.

- **Usos Prohibidos**

El resto de usos.

#### **8.5.7. Condiciones estéticas.**

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medio ambiente.

- **Cubiertas**

Se hace constancia de la regulación general exigida de que las cubiertas deberán ser inclinadas.

En todo caso, se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general, cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio, y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas, exigiéndose en estos casos la presentación previa para su dictamen favorable municipal.

#### **8.5.8. Condiciones singulares.**

- **Conjuntos integrados.**

Se admitirán en todos los supuestos la realización de tipologías de Conjuntos Integrados Independientes en los términos regulados con carácter general en el apartado 8.2., con la condición de que la porción privativa no sea inferior al 50% de la parcela mínima de la ordenanza.

## **8.6. ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM).**

---

### **8.6.1. Ámbito de aplicación.**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM).

### **8.6.2. Carácter de zona.**

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada una de ellas.

### **8.6.3. Grados de ordenanza.**

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo, se distinguen dos grados de ordenanza.

El Grado RM, que corresponde a la totalidad de las edificaciones multifamiliares del municipio por tener las mismas características de intensidad, salvo las excepciones a que hace referencia la ordenanza para supuestos de planeamiento aprobado anteriormente o para supuestos en que se detallan las alineaciones.

A su vez se regula un Grado Especial que corresponde únicamente a la Unidad de Ejecución UE-20 en la que sus condiciones generales son las del grado RM, con la singularización especial que determina la Ficha de esta Unidad.

### **8.6.4. Condiciones de uso de diseño urbano.**

- **Parcelación.**

En todos los grados la parcela mínima será de 300 con 10 m. de frente mínimo de fachada.

- **Tipología de edificación.**

Será abierta y aislada o adosada.

- **Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos.**

Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y lindero serán de 5 metros, con las excepciones que resulten de los Proyectos de Compensación y Estudios de Detalle aprobados con anterioridad. En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- **En los edificios aislados**, la separación entre edificios será la de la altura del edificio mayor con un mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:

- + Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- + Tenga sólo huecos de habitaciones, no vivideras.
- + No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
- + Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8.

La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

- **En los edificios adosados**, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.

En todo caso, se cumplirán y permitirán las condiciones establecidas por los Proyectos de Compensación aprobados anteriormente en cuanto a longitudes máximas de fachada.

#### **8.6.5. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida será del 50 % de la parcela neta, salvo en aquellos casos de edificación en la que las alineaciones coincidan con los límites de fachada en los cuales se permitirá el 100% de ocupación.

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de cuatro plantas con una altura máxima de cornisa total de 14,5 m.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de ordenaciones aprobadas con anterioridad.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En todos los casos, se aplicarán las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación aprobadas en las parcelas multifamiliares.

### **8.6.6. Condiciones de uso.**

- **Uso principal**

Residencial multifamiliar

- **Usos complementarios.**

- Industria taller y almacén, Categoría 1ª, situación I.
- Comercial y Terciario, Categoría 1ª y 2ª, situación I.
- Equipamientos Dotacionales, Categoría 1ª, situación I.
- Equipamientos Comerciales Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, Categoría 1ª, situación I.
- Servicios Urbanos.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

### **8.6.7. Condiciones estéticas.**

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

- **Cubiertas**

Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas.

### **8.6.8. Condiciones singulares.**

- **Conjuntos integrados**

Se permitirá esta tipología de edificación en estas zonas conforme se regula en el apartado 8.2.

## **8.7. ORDENANZA INDUSTRIAL (IN).**

### **8.7.1. Ámbitos de aplicación.**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas industriales (IN).

### **8.7.2. Carácter de zona.**

Corresponden a superficies edificables con edificaciones abiertas y aisladas o adosadas, destinadas a actividades de almacenes, talleres o industrias de transformación.

### **8.7.3. Grados de ordenanza.**

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de las características de la industria y el tamaño de las parcelas, y por tanto de la intensidad.

Grado	
IN-1.....	Extensiva
IN-2.....	Media
IN-3.....	Intensiva

Se establece además un Grado Especial en la Unidad de Ejecución UE-2, que se caracteriza por corresponder todos sus parámetros de aplicación al Grado IN-3, salvo los parámetros especiales que se reflejan en dicha Ficha de Ordenación como singularización de este grado especial.

En cada zona de los planos de calificación se grafia expresamente el grado a que pertenece, salvo en el caso del grado especial.

### **8.7.4. Condiciones de diseño urbano.**

- **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será abierta y aislada en el grado IN-1; en el IN-2 será preferentemente abierta y aislada, permitiéndose el adosamiento, con acuerdo del colindante, en uno sólo de sus linderos; y adosada en el grado IN-3.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resultan de las ordenaciones aprobadas. Se diferenciarán entre los de calle y los de linderos, siendo para cada grado los siguientes:

	A calle	Lindero
IN-1	7,5 m	4 m
IN-2	5 m	3,5 m
IN-3	5 m	3,5 m



- **Parcelación.**

La parcela mínima será la siguiente para cada uno de los grados:

IN-1.....	2.500 m2
IN-2.....	1.000 m2
IN-3.....	250 m2

En todo caso se respetará la parcelación resultante de los Planeamientos de Desarrollo aprobados.

### **8.7.5. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida en todos los grados será del 70 % de la parcela neta, con las excepciones que resulten de los Planeamientos de Desarrollo aprobados con anterioridad.

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida en cada grado será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa, para cada grado de:

IN-1.....	12 m
IN-2.....	10,5 m
IN-3.....	8 m

Cuando se realicen usos complementarios o compatibles de las actividades industriales, que no requieran las alturas libres de planta que corresponden a los usos industriales, se podrán realizar dentro de la altura máxima señalada el número de plantas que quepan, respetando en todo caso una altura de planta de 3,50 m. La altura máxima podrá ser excedida por los elementos productivos que requieran una mayor, siempre que esta situación no aumente los parámetros de edificabilidad y número de plantas permitido.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad en todos los grados será de 0.70 m2/m2, con la excepción que se determina en la Ficha en que se aplica el grado especial.

En todo caso se respetarán las edificabilidades que resulten de los Planeamientos de Desarrollo aprobados con anterioridad e incorporados a este Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo, para aquellas zonas industriales en suelo urbano que mantienen dicha clasificación y calificación, se mantendrán los índices de edificabilidad preexistentes, en caso de ser estos superiores a los que se definen en la presente ordenanza.

- **Frentes mínimos**

La parcelación deberá tener un frente mínimo a viario público de:

IN-1.....	20 m
IN-2.....	20 m
IN-3.....	8 m

### **8.7.6. Condiciones de uso.**

Se permitirán los usos siguientes en función del grado.

#### **GRADO 1º Industria Extensiva**

- **Uso principal**  
Industria almacén
- **Usos compatibles.**  
Industria taller y de elaboración, así como los usos permitidos en la Ordenanza terciario comercial.

#### **GRADO 2º Industria Media**

- **Uso principal**  
Industria de elaboración.
- **Usos compatibles.**  
Industria almacén y taller, así como los usos permitidos en la ordenanza terciaria comercial en un 50% de la superficie edificable.

#### **GRADO 3º Industria Intensiva**

- **Uso principal**  
Industria taller
- **Usos compatibles.**  
Industria almacén o de elaboración y los usos permitidos en la ordenanza terciario comercial en un 25% de la superficie edificable.

#### **Para todos los Grados**

- **Usos complementarios**  
El residencial para vivienda de guarda de instalaciones con parcelas superiores a 5.000 m<sup>2</sup> y más de 5.000 m<sup>2</sup> de edificación, con un tope de vivienda de 150 m<sup>2</sup>.  
Todos los Equipamientos a excepción del EQ-4.
- **Usos prohibidos**  
Los no especificados en esta ordenanza.

### **8.7.7. Condiciones estéticas.**

En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc...., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.

Las cubiertas podrán ser planas con un tratamiento en placas lacadas o teja.

### **8.7.8. Condiciones singulares.**

- **Conjuntos integrados.**

Se permitirán en el grado IN-2, siempre y cuando la superficie de la porción privativa no sea inferior a 150 m<sup>2</sup>, y en el grado IN-3 no sea inferior a 50 m<sup>2</sup>.

## **8.8. ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL.**

---

### **8.8.1. Ámbito de aplicación.**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de calificación como zonas Terciarias y Comerciales (TC).

### **8.8.2. Carácter de zona.**

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

### **8.8.3. Grados de ordenanza.**

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función del tamaño de la parcela mínima y la intensidad de volumen edificable.

TC-1.....	Terciario Comercial Extensivo
TC-2.....	Terciario Comercial de Ensanche
TC-3.....	Terciario Comercial Intensivo.

Además, se regulan dos Grados Especiales que se aplican en las Unidades de Ejecución UE-16a y UE-55, de tal forma que se remiten al Grado TC-3 para la aplicación de los parámetros generales y se pormenoriza el parámetro singular en cada Ficha de Ordenación de la Unidad de Ejecución.

En cada zona se grafia, expresamente en los planos de calificación, el grado a que pertenece, a excepción de la zona con grado especial.

#### **8.8.4. Condiciones de diseño urbano.**

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

	A calle y lindero
TC-1.....	10 m
TC-2.....	5 m
TC-3.....	3 m

El grado TC-3 (Terciario comercial intensivo), que se realice en el ámbito del casco podrá suprimir el retranqueo a la calle y lindero lateral, adaptándose a la tipología del entorno en que se ubica.

El grado TC-2 (Terciario comercial de ensanche), se podrá suprimir el retranqueo a linderos y calles laterales cuando se trate de zonas que ocupan la totalidad del frente de fachada de la manzana.

- En estas zonas, la alineación de fachada podrá interrumpirse con entrantes, siempre que la cuantía de la proporción sea inferior al 50% y el plano de ésta mantenga el carácter de continuidad en la alineación referida.
- En el espacio libre de retranqueo de estas zonas, se permitirá la instalación de pérgolas diáfanas con soportes y elementos horizontales ligeros (madera, metálicos, etc.), no admitiéndose hormigón ni ladrillo en estas pérgolas, con ritmo de módulos de estructura, haciéndose coincidir los elementos horizontales (vigas) con los pilares estructurales.
- Asimismo, se evitarán aquellos obstáculos que dificulten la libre circulación de las personas o cosas (vallas de cerramiento, setos o jardineras de obra de fábrica continua), admitiéndose jardineras modulares u otros elementos decorativos a fines que delimiten recintos, procurando mantener siempre que sea posible el pavimento con la misma rasante que la acera.
- En estas zonas, a efectos de cumplir las exigencias de salida de humos y ventilación de los locales, se admiten patios interiores a nivel de planta baja o sótano para poder ubicar las instalaciones de ventilación.

#### • Parcelación.

Se respetarán las parcelaciones existentes para estas zonas en las urbanizaciones, y los que resulten de los Planeamientos de Desarrollo aprobados e incorporados.

La parcela mínima para cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1.....	2.000 m2
TC-2.....	1.000 m2
TC-3.....	500 m2

En todo caso, se respetarán las condiciones de parcela que se establezcan en los Planeamientos de Desarrollo aprobados con anterioridad.

### 8.8.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1.....	30% de la parcela neta
TC-2.....	60% de la parcela neta
TC-3.....	90% de la parcela neta

En todo caso, se respetarán las condiciones de ocupación que se establezcan en los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de las ordenaciones aprobadas o convenios suscritos con anterioridad, cuando tengan condiciones diferentes respecto a la altura máxima permitida por esta ordenanza.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1.....	0.3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TC-2.....	0.6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TC-3.....	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

- **Frente mínimo** ..... 10 m.

### 8.8.6. Condiciones de uso.

- **Usos principales.**

- Comerciales, Categorías 1ª y 2ª.
- Terciarios, Categorías 1ª y 2ª.



- **Usos compatibles.**

- Los usos de equipamiento permitidos en la Ordenanza de equipamiento.
- Los usos de equipamiento comercial.

- **Usos complementarios.**

- Los equipamientos comerciales de Hostelería.

El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 m<sup>2</sup> ó 3.000 m<sup>2</sup> construidos con la limitación de superficie de 150 m<sup>2</sup>.

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos

En todo caso, se limitarán los usos cuando existan Planeamientos de Desarrollo aprobados con anterioridad, adecuándose los autorizados a las limitaciones impuestas en estos proyectos.

#### **8.8.7. Condiciones estéticas.**

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º, con la salvedad del Grado 2 TC-2 (Terciario-Comercial de Ensanche), cuando sean zonas que ocupen una o más de las fachadas de la manzana, pues en estos casos la cubierta será plana no transitable con acabado de calidad, no admitiéndose ningún tipo de instalaciones sobre la misma.

#### **8.8.8. Condiciones singulares.**

- **Conjuntos integrados.**

Se permitirán en el Grado TC-2 de Ensanches, con una superficie mínima de la porción privativa que no sea inferior a 100 m<sup>2</sup>.

- **Proyectos unitarios.**

En el Grado TC-2 Terciario Comercial de Ensanches, en zonas que ocupen la totalidad de la alineación y fachadas de las manzanas, se deberán presentar proyecto unitario de toda la parcela. Ahora bien al estar las parcelas unitarias fraccionadas en la mayoría de los casos por varias propiedades, deberá ser necesaria la presentación de un proyecto de definición de volúmenes y diseño de la edificación que recoja la volumetría, alineación y aspecto exterior de las edificaciones a construir en el conjunto de propiedades que conforman el frente de manzana.

El proyecto podrá consistir en un documento gráfico con planta, alzado y sección que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije las directrices de diseño materiales que apruebe el Ayuntamiento condicionando los siguientes proyectos.

A estos efectos y como criterio de diseño de estos locales comerciales, se deben tener en cuenta en los proyectos unitarios los siguientes criterios:

- Se medirán las alturas conforme a propiedades para poder determinar los ritmos de la composición general.
- Se hará un tratamiento unitario de la zona de retranqueo de fachada.
- Deberá definirse el frontal en fachada respecto a la altura de los huecos, concretando, en su caso, los entrantes y salientes autorizados con una altura libre mínima de planta baja de 3,50 m. y una altura máxima de cornisa de 4,50 m., (con escalonamientos inferiores a 1 m) en caso de rasantes en pendiente.
- Se justificará la composición general de los materiales de fachada y su adecuación con las edificaciones colindantes.

## **8.9. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ).**

### **8.9.1. Ámbito de aplicación.**

Se aplicará esta ordenanza a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ).

### **8.9.2. Carácter de la zona.**

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

### **8.9.3. Grados de ordenanza.**

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

EQ-1.....	Equipamiento Extensivo
EQ-2.....	Equipamiento de Ensanche
EQ-3.....	Equipamiento Intensivo.
EQ-4.....	Equipamiento Especial.

El Grado 4, titulado equipamiento especial, no lo es por razón de singularidades en las Unidades de Ejecución, sino por sus especiales dimensiones.

### **8.9.4. Condiciones de diseño urbano.**

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

- **Alineaciones Exteriores y Retranqueos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-1.....	10 m
EQ-2.....	5 m
EQ-3.....	3 m
EQ-4.....	10 m

En el caso del equipamiento intensivo se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida en los supuestos de ubicación en el ámbito del casco antiguo.

En todo caso, se respetarán las condiciones específicas que resulten de los Planes Parciales cuyas ordenanzas se incorporan en el Volumen 3.

- **Parcelación.**

La parcela mínima permitida será, para cada uno de los grados, la siguiente:

EQ-1.....	2.000 m2
EQ-2.....	1.000 m2
EQ-3.....	500 m2
EQ-4.....	10.000 m2

En todo caso, se respetarán las parcelaciones actuales en las Urbanizaciones y las que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

#### **8.9.5. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida para cada uno de los grados será la siguiente:

EQ-1.....	30% de la parcela neta
EQ-2.....	60% de la parcela neta
EQ-3.....	85% de la parcela neta
EQ-4.....	30% de la parcela neta

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida en los grados EQ-1 y EQ-2 será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m, exceptuado el equipamiento intensivo EQ-3, en que se autorizará la altura máxima permitida en la zona de Casco Antiguo cuando se sitúe en este ámbito, y el EQ-4 (Especial) cuya altura máxima será de 3 plantas y de 14 m a cornisa.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

Se respetará la altura máxima que se establece en los Planes Parciales que se incorporan como suelo consolidado.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima según los grados serán las siguientes:

EQ-1.....	0,30 m2/m2
EQ-2.....	1,00 m2/m2
EQ-3.....	2,00 m2/m2
EQ-4.....	0,90 m2/m2

En los equipamientos situados en el ámbito del casco antiguo, la edificabilidad máxima permitida será de 3,8 m2/m2.

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Planeamientos de Desarrollo aprobados con anterioridad.

Cuando, a juicio del Ayuntamiento, por la insuficiencia del equipamiento en el municipio, o por ser de interés social de implantación o por no existir suelos alternativos o por estar situados en zonas colindantes al casco antiguo, se podrán aplicar las condiciones de aprovechamiento del equipamiento de ensanche en los equipamientos extensivos, y el de los equipamientos intensivos, en los equipamientos de ensanche, y la edificabilidad del casco antiguo en situaciones singulares.

- **Frente mínimo**..... 10 m. En cualquiera de los Grados.

### 8.7.5. Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

En todos los grados:

- Equipamientos dotacionales en todas sus categorías
- Comerciales con las limitaciones que señalan las condiciones generales de uso.
- En el grado 4º (equipamiento especial) se permitirán exclusivamente usos terciarios con la complementariedad que se regula en esta ordenanza.

- **Usos compatibles.**

Equipamientos comerciales de espectáculos, culturales, de hostelería, recreativos, de tipo social, docente, sanitarios, de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- **Usos complementarios.**

Los usos terciarios en categorías 1ª y 2ª, y el uso residencial para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m2 ó haya más de 3.000 m2 de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 m2.

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos.

#### **8.9.6. Condiciones estéticas**

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

#### **8.9.7. Condiciones singulares.**

Las zonas de equipamiento terciario que procedan de modificaciones puntuales anteriores y en concreto el Área Sur, se sujetarán en sus condiciones específicas respecto a singularidades de usos, alturas, ocupación, aprovechamientos y compensación, a las que se derivan de las ordenaciones aprobadas anteriores.

## **8.10. ORDENANZA DEPORTIVA (DE).**

---

### **8.10.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas Deportivas (DE).

### **8.10.2. Carácter de la zona.**

Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

### **8.10.3. Grados de ordenanza.**

Se establecen los siguientes grados en función de la intensidad de las instalaciones:

DE-1.....	Deportivo Especial
DE-2.....	Deportivo Extensivo
DE-3.....	Deportivo Intensivo

### **8.10.4. Condición de diseño urbano.**

- **Tipología de edificación.**

La tipología de edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.

Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se consideran como edificaciones, salvo que tengan cerramientos traslúcidos que sean no fijos y permitan dejar la instalación totalmente al aire libre.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos respecto a calle y linderos en todos los grados de las edificaciones será igual a la altura de edificación.

Las instalaciones deportivas, quedarán sujetas a separaciones que se regulan en la ordenanza general de edificación.

- **Parcelación.**

No se define parcela mínima en ninguno de los Grados.

En todo caso, se respetará la parcelación existente en las Urbanizaciones y la que resulte de los Proyectos de Compensación aprobados, pudiendo el Ayuntamiento autorizar segregaciones en las parcelas de uso deportivo para ajustarlas a las necesidades del municipio.

#### **8.10.5. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación Máxima.**

La ocupación máxima se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que no constituyen un edificio con un volumen cerrado, y serán las siguientes:

	De Edificación	De las Instalaciones
DE-1	20 %	60 %
DE-2	30%	80%
DE-3	60 %	90 %

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima para cada uno de los Grados será la siguiente:

DE-1.....	0,20 m2/m2
DE-2.....	0,30 m2/m2
DE-3.....	1,00 m2/m2



### **8.10.6. Condiciones de uso**

- **Uso principal.**

- Equipamiento dotacional deportivo.
- Equipamiento comercial de espectáculos deportivos y especiales, recreativo deportivo.

- **Usos compatibles.**

Serán aquellos que se especifiquen expresamente en las Fichas de Ordenación y Gestión.

- **Uso complementario**

- En el Grado DE-1 se permitirá un máximo del 25% de la edificabilidad permitida para los usos permitidos en la ordenanza terciario-comercial. Esta condición se establece expresamente para las parcelas de titularidad municipal, a fin de garantizar el mantenimiento de las instalaciones públicas.
- En el resto de Grados estos usos se permitirán en una proporción máxima de un 5% los usos permitidos en la ordenanza terciario-comercial.
- También se permitirán en todos los Grados el uso residencial unifamiliar para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>, cuando la parcela sea superior a 10.000 m<sup>2</sup> ó existan construidos más de 3.000 m<sup>2</sup> de superficie.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

### **8.10.7. Condiciones estéticas.**

Se cumplirán las condiciones de protección reguladas en el Capítulo 7º.

## **8.11. ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES (ZV).**

### **8.11.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV).

### **8.11.2. Carácter de zona.**

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

### **8.11.3. Grados de ordenanza.**

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados.

ZV-1.....	Parque Urbano
ZV-2.....	Parque Lineal
ZV-3.....	Áreas Ajardinadas
ZV-4.....	Áreas Peatonales
ZV-5.....	Verde Especial

### **8.11.4. Condiciones de diseño urbano.**

- **Tipología de edificación.**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas.**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

- **Parcelación.**

No se definen parcelas mínimas.

### **8.11.5. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación máxima.**

No se fija ocupación máxima

- **Altura máxima.**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

- **Edificabilidad máxima.**

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

- Grado ZV-1 Parque Urbano ..... 500 m2 en zonas > 10.000 m2
- Grado ZV-2 Parque Lineal ..... 50 m2.
- Grado ZV-3 Área Ajardinada ..... 100 m2 en zonas < 1.000 m2 y 7,5% en el resto
- Grado ZV-4 Área Peatonal ..... 100 m2 en zonas > 1.000 m2
- Grado ZV-5 Verdes Especiales..... No se permiten salvo condiciones singulares.

### **8.11.6. Condiciones de uso.**

- **Uso principal.**

Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 6º.

- **Usos complementarios**

Sólo se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración en los grados ZV-2 y ZV-3.

En las zonas ZV-1 (Parques Urbanos) y ZV-3 (Áreas Ajardinadas) se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

En zonas específicas se permitirá el uso comercial Categoría 4ª.

En las zonas de Parque Lineal se admitirá el uso de Estacionamiento.

- **Usos prohibidos.**

El resto de los usos.

#### **8.11.7. Condiciones estéticas.**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 6º.

#### **8.11.8. Condiciones singulares.**

- **Posibilidades de edificación.**

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

- **Barreras Acústicas.**

Se podrán instalar preferentemente dentro de las zonas verdes especiales ZV-I.

## **8.12. ORDENANZA DE SERVICIOS (SE).**

---

### **8.12.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de calificación como Zona de Servicios (SE).

### **8.12.2. Carácter de la zona.**

Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

### **8.12.3. Grados de ordenanza.**

En esta ordenanza se establecen los grados en función del destino de los usos.

SE-1.....Servicios Urbanos.  
SE-2.....Servicios de infraestructura.

### **8.12.4. Condiciones de diseño urbano.**

- **Tipología de edificación.**

La tipología de edificación será abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos a calles y linderos serán en todos los grados de 5 m.

- **Parcelación.**

No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados y las parcelas existentes.

### **8.12.5. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida será del 40 % en el grado SE-1 de servicios urbanos, y no se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

- **Altura máxima.**

Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

SE-1.....	2 plantas-8 m a cornisa.
SE-2.....	1 plantas-4 m a cornisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima en el grado SE-1 será de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., y en el grado SE-2 no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

### **8.12.6. Condiciones de uso.**

- **Usos principales.**

- Grado 1º SE-1 Servicios Urbanos. Se autorizarán los servicios urbanos con las especificaciones de usos que señalan las Fichas de cada zona.
- Grado 2º SE-2 Servicios de Infraestructuras. Se autorizarán usos de servicios de infraestructuras .

En ambos grados se podrán intercambiar los usos si queda justificado el interés público.

- **Usos compatibles.**

- Zona Verde tipos 1, 2 y 3 áreas ajardinadas, peatonales o de juegos.
- Usos comerciales en Categoría 4ª en las zonas que se señalan expresamente.
- Servicios de Dotación de aparcamientos de tipo Estacionamientos.

- **Usos prohibidos**

El resto.

### **8.12.7. Condiciones estéticas.**

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

### **8.12.8. Condiciones singulares.**

- **Torres y antenas.**

Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el Capítulo 4º.

- **Instalaciones singulares.**

En todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

## **8.13. ORDENANZA DE LA RED VIARIA (RV).**

---

### **8.13.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Red Viaria (RV).

### **8.13.2. Carácter de la zona.**

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

### **8.13.3. Grados de ordenanza.**

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

### **8.13.4. Condiciones de diseño urbano.**

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.

### **8.13.5. Condiciones de aprovechamiento.**

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

### **8.13.6. Condiciones de uso.**

- **Uso principal.**
  - Red viaria.
- **Usos complementarios.**
  - Zonas verdes ajardinadas, especiales y de protección.
  - Equipamiento comercial recreativo, siempre que no tengan la condición de edificación permanente. Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
  - Usos comerciales en Categoría 4ª



- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

**8.13.7. Condiciones estéticas.**

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección.

**8.13.8. Condiciones singulares.**

No se fijan condiciones singulares.

## CAPITULO 9

### NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

#### 9.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de estas Normas particulares corresponde a las superficies grafiadas en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo como suelo urbanizable (SUR).

El alcance de la regulación depende del carácter de cada uno de los suelos, según se trate de suelos transformables o suelos sin determinaciones de transformación.

En todo caso, el alcance de las normas particulares se circunscribe al detalle y características de ordenación de cada ámbito o Sector, en la medida en que la regulación general de ejecución urbanística se efectúa en el Capítulo 2º de las Normas, con remisión en cuanto a condiciones generales de desarrollo del suelo urbanizable, a las diferentes legislaciones urbanísticas vigentes.

#### 9.2. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

El desarrollo del **Suelo Urbanizable Transformable Remitido** se realizará mediante la redacción de los Planes Parciales correspondientes a cada Sector estableciéndose un plazo máximo para la presentación de un año a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder a la sustitución del sistema de actuación conforme se establece en el artículo 89 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

Los Sistemas Generales de red viaria y zonas verdes que se grañan como indicativos en los planos de ordenación en el suelo urbanizable quedan adscritos a estos Sectores y se podrán obtener por ocupación directa, formalizando la compensación de los derechos a sus titulares en la correspondiente Unidad de Ejecución.

Será requisito imprescindible para la redacción de los Planes Parciales de Ordenación justificar el cumplimiento de las determinaciones particulares de cada Sector indicadas en las Fichas de Ordenación y Gestión y la presentación de las autorizaciones exigibles.

Los plazos que se establezcan en los Planes Parciales se entenderán como plazos definitivos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Serán de aplicación todas las Normas Generales que contienen las presentes Normas Urbanísticas, y los Planes Parciales procurarán que sus Ordenanzas se ajusten a la tipificación de Ordenanzas del presente Plan General, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio. En ningún caso podrá ir en contra de lo establecido en las presentes normas urbanísticas y las determinaciones del Plan Parcial.

### **9.2.1. Suelo urbanizable sin determinación de transformación.**

El desarrollo del **Suelo Urbanizable sin determinaciones de transformación** o suelo urbanizable no programado, se desarrollará a través de la formulación de Programas de Actuación Urbanística (PAUs), en los que se pormenorizarán detalladamente sus condiciones particulares y la delimitación de sectores. Estos desarrollos se efectuarán en los términos previstos por el artículo 7.3 de la Ley 9/95 de la CAM, la Ley 6/98 y el Real Decreto Ley 4/2000, siendo de aplicación las condiciones que se regulen en las futuras legislaciones urbanísticas. Conjuntamente con los PAUS, se desarrollarán y tramitarán los Planes Parciales correspondientes a cada Sector determinado.

### **9.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA ÁMBITO O SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.**

La pormenorización de las condiciones de ordenación de cada uno de los Sectores y ámbitos de suelo urbanizable, se efectúa en las Fichas de Ordenación y Gestión que constituyen el Volumen 2 de las presentes normas urbanísticas.

El planeamiento urbanístico que se tramite en desarrollo del presente Plan General, que afecte a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras viarias propuestas, exceptuando la nueva carretera M-410, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos previstos (artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid).

Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 78/99 (BOCM 8-6-1999) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Decreto. En concreto, se preverán en su caso, la implantación de diques de tierra dentro de la zona de protección.

## CAPITULO 10

### REGULACIÓN ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE.

#### 10.1 ALCANCE Y ÁMBITOS DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en los Planos de Clasificación como Suelos No Urbanizables (NU).

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan General las protecciones específicas derivadas de legislaciones sectoriales y, por lo tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística a lo señalado por dichas legislaciones, estableciendo protecciones generales en este suelo como concretas particulares respecto a las reguladas con carácter general en el capítulo 7º de estas Normas.

Existe un área dentro de la ZEPA, denominada Cortados y Cantiles de los ríos Manzanares y Jarama, con código ES0000142, que se encuentra propuesta por la Comunidad de Madrid, como lugares de Importancia Comunitaria (LIC) denominadas Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste.

#### 10.2 RÉGIMEN APLICABLE A TODO EL SUELO NO URBANIZABLE Y CON PROTECCIÓN GENERAL.

##### 10.2.1 Regulación específica del Suelo no urbanizable con protección general.

El suelo no urbanizable con protección general tiene como régimen aplicable el que se establece con carácter general para todo el suelo no urbanizable.

##### 10.2.2 Criterios de utilización general de suelo no urbanizable.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son, por definición, los que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el pecuario y el forestal.

La regulación que estas normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento 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, por estar asociados al mismo, o por no ser conveniente su ubicación en el medio urbano.

Las limitaciones que se imponen en el Suelo No Urbanizable no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseen los terrenos por su rendimiento rústico.

Será preceptiva la elaboración del estudio relativo a Suelos Contaminados, en base al Decreto 326/1999, de 18 de Noviembre, de los Suelos Contaminados de la Comunidad de Madrid.

### **10.2.3 Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento.**

El desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable se efectuará de forma directa o a través de Planes Especiales para las finalidades previstas en la legislación vigente compatibles con la regulación establecida en las presentes Normas, y que en concreto pueden ser:

- La protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales o la protección de las actividades agrarias.
- La conservación y mejora del medio rural.
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio con la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.
- La creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo.
- La ordenación de todo uso o instalación autorizable o existente que así lo requiera.

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 agropecuarias o compatibles cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

Se deberá realizar un Plan Especial de Reforestación, en cuya tramitación será preceptivo el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

### **10.2.4 Parcelaciones y autorizaciones exigibles.**

#### **• Actos sujetos.**

No están sujetas al otorgamiento de la licencia municipal las actividades de labores agropecuarias, ganaderas y forestales no enumeradas en estas Normas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación forestal y agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo de cada caso, establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

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

- **Autorizaciones previas.**

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal, salvo que se deriven de un Proyecto de Parcelación. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid, previas las calificaciones e informes previstas en la Ley 9/1995.

- **Parcelas mínimas.**

Las parcelas mínimas autorizables en estos suelos serán las establecidas en la Ley de Medidas de Política Territorial de la Comunidad de Madrid 9/1995, así como en el vigente Decreto sobre unidades mínimas de cultivo en el territorio de la Comunidad de Madrid y en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

- **Condiciones de autorización.**

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población.

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar, pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de efluente y/o distribución de energía eléctrica.

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

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de un núcleo de población y definen, por tanto, el riesgo de su formación, son las siguientes:

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 3 viviendas en un círculo de 300 m. de radio con centro en la edificación que se proyecta.
- Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.
- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación, en aplicación de las determinaciones de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, o de las propias de estas Normas.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren 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.

- **Exigencia singular.**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, 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 éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

#### **10.2.5 Condiciones de usos.**

Se permitirán los siguientes usos en función del tipo de Protección:

- **Protección Agrícola.**

Usos Permitidos: Industrial tipo 4, Equipamientos tipos 3 y 5, y Subtipo 4.1, Espacios Libres tipo 2 y los de Usos Naturales.

Usos Complementarios: Para el Equipamiento Subtipo 4.1., los Subtipos 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6.

Usos Prohibidos: El resto.

- **Protección de Vistas.**

Usos Permitidos: Residencial tipo 4, Industrial tipo 4, Equipamientos tipos 3 y 5 y Subtipo 4.1, Espacios Libres tipo 2 y los de Usos Naturales.

Usos Complementarios: Para el Equipamiento Subtipo 4.1., los Subtipos 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6.

Condiciones Particulares: Para todos los usos permitidos y complementarios, se prohibirán aquellos cuyos elementos constructivos y/o instalaciones superen los 5 metros de altura, y/o tengan condiciones constructivas de altura, y/o tengan condiciones constructivas y estéticas disonantes con el entorno, salvo declaración favorable de Impacto Ambiental.

Usos Prohibidos: El resto.

- **Protección de Vegetación de Ribera.**

Usos Permitidos: Equipamientos tipos 4 y 5 y Subtipo 4.1, Espacios Libres tipo 2 y Usos Naturales tipos 1, 3 y 4.

Usos Complementarios: Para el Equipamiento Subtipo 4.1., los Subtipos 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6.

Usos Prohibidos: El resto.

- **Reserva de Infraestructuras**

Usos Permitidos: Equipamientos tipos 5 y 6, Espacios Libres tipo 1 y Usos Naturales tipo 4.

Usos Complementarios: El resto de los permitidos para la protección agrícola.

Condiciones Particulares: La reserva de infraestructuras de carreteras prevista por el Plan General, se ajustará en todo caso, en cuanto a trazado dentro del Suelo No Urbanizable y características de diseño, a las especificaciones que resulten de los proyectos específicos que apruebe una vez finalizado el trámite de aprobación correspondiente la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma como Organismo competente en esta materia.

Una vez aprobada una de las alternativas de los Estudios Informativos de nuevas carreteras, esta se incluirá en el Plan General, conforme a lo indicado en el mencionado apartado 10.2.5 del mismo y a la vigente Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Usos Prohibidos: Todos los demás.

#### **10.2.6. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.**

En el suelo no urbanizable sólo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones señaladas en el Art. 53 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dicho artículo, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios en Suelo No Urbanizable de protección agropecuaria, 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 separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y, en ningún caso, superarán los 3,00 m. de altura ni los 5,00 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 resto del Suelo No Urbanizable queda prohibida la instalación de carteles.

#### **10.2.7. Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones.**

- **Tipología de edificación.**

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



Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites

- **Retranqueos mínimos.**

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de 6 m. a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como, por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m., siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, riberas, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán al mismo retranqueo, 6 metros, a partir de las dimensiones mínimas establecidas en las protecciones específicas, e igual retranqueo se establece en la proximidad de las vías pecuarias y caminos.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 5,00 m. a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5,00 m. desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos, caminos y vías pecuarias.

- **Ocupación máxima.**

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el 5% de la superficie de la parcela, en los ámbitos de suelo no urbanizable de protección agropecuaria, y el 2% en los demás.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, propias o anejas al uso principal no agrario (como, por ejemplo, playas 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 agropecuarios o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida será de 1 planta, con un máximo de 4,50 m. de cornisa, sin superar en ningún punto los 5 m. al terreno desde el alero.

Para las naves agropecuarias de almacenamiento de grano o similares esta altura (sin superar los 7,50 m a cualquier punto del terreno desde el alero) no será superior a los 7 m.

- **Condiciones de servicios.**

Saneamientos 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 residuos que se produzcan 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 Obras Públicas, Urbanismo y Transportes solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos 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.

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 y 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.

- **Condiciones Estéticas.**

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

- **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 con inclinación similar a los habituales en el entorno y quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

- **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 de entre las propias del entorno.

### **- Cerramiento de fincas.**

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso las alturas máximas establecidas con carácter general.

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

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

### **• 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.

## **10.3 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN ESPECÍFICA.**

### **10.3.1 Protección del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama**

- **Delimitación.**

Corresponde a aquellas superficies del término municipal que están comprendidas dentro de los límites que señala la Ley 6/1994, de 28 de junio.

- **Regulación**

Los terrenos incluidos dentro de esta protección, se regulan a través de lo señalado por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional, de acuerdo con el R.D. 27/99, publicado en el B.O.C.M. el 3 de marzo de 1999.

En los terrenos incluidos en esta zona y no afectos a otros tipos de protección especificados en estas normas, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones compatibles con el medio en que se pretenden implantar y que, cumpliendo las condiciones anteriores, respondiesen a los objetivos mencionados en los apartados a) y d) del artículo 53 de la Ley 9/1995, excluyendo expresamente las instalaciones o establecimientos de carácter industrial. Las dotaciones y equipamientos colectivos habrán de justificar, no obstante, la necesidad de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

Será de aplicación lo referido en la Directiva Comunitaria 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres, y a la Directiva 92/43/CEE, relativa a la Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.

- **Condiciones particulares.**

Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten deberán cumplir las determinaciones del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.

Los cercados de parcela que se propusiesen, y especialmente los vinculados a usos agropecuarios, cinegéticos o forestales, habrán de permitir el libre paso de la fauna de menor tamaño y en caso de proponerse metálicos, el área de los retículos no podrá ser inferior a 300 cm<sup>2</sup>, con una dimensión mínima para sus lados de 10 cm. Dispondrán de una hilera situada a 60 cm del borde inferior con retículos de 600 cm<sup>2</sup> y lado mínimo de 20 cm.

En las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, y que certifiquen dicha circunstancia, podrán realizarse obras de acondicionamiento y reforma, que no supongan incremento de volumen, todo ello de acuerdo con los procedimientos que se regulan en el P.O.R.N.

### **10.3.2 Protección de la ZEPA**

- **Delimitación.**

Incluye los terrenos del término municipal afectos al régimen especial establecido en la ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, y que constituyen la ZEPA denominada “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”.

- **Regulación**

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones del referido texto legal, y complementariamente en todo aquello que no resultase contradictorio, por las que se especifican en estas Normas.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora del hábitat donde se desenvuelven las especies protegidas de aves existentes, así como de los recursos básicos que la hacen posible.

Se establecen como usos propios los de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles los agrícolas extensivos y los aprovechamientos que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.

Será de aplicación lo referido en la Directiva Comunitaria 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres, y a la Directiva 92/43/CEE, relativa a la Conservación de los habitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.

- **Condiciones particulares:**

- En el caso de infraestructuras lineales básicas se tendrá en cuenta no sólo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barrera y el aislamiento de otras áreas de la superficie principal. En ningún caso la instalación podrá suponer una merma importante de la superficie arbolada.
- Las medidas de revegetación compensatoria se atenderán a lo especificado en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla con lo estipulado en el artículo 44 y disposición transitoria quinta de la mencionada ley, no pudiendo afectar a las masas arboladas.
- No obstante, siempre que fuera posible, se procurarán disponer fuera de esta categoría de suelo, sobre otros espacios de menor valor ambiental.
- Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal, y en estos casos se estudiarán los posibles trazados alternativos que, sin afectar a la vegetación de la zona, pudieran cumplir las mismas finalidades.
- El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado al uso agrícola, para guardería de la zona.
- Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

- Cualquier vertido que pudiese generarse, sólo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o de los recursos hídricos.

### **10.3.3 Protección de Vías Pecuarias.**

- **Delimitación.**

Comprenden esta categoría los terrenos del dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurren dentro del término municipal.

El Suelo de las Vías Pecuarias existentes, tendrá la clasificación de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, aún cuando por error no estuviera así grafiado en los Planes de Clasificación y de Ordenación del Suelo.

- **Regulación**

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados) y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dichas leyes, pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

En el caso de que un viario rodado a construir, deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo con el art. 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que el Consejero de Medio Ambiente haya acordado mediante orden la modificación del trazado.

En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente, previa tramitación del oportuno expediente de acuerdo al art. 28 de la Ley 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, previa solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

- De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 3/1995, son **usos compatibles**:

- Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agropecuario y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
- Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agropecuaria deberán respetar la prioridad del paso de los ganados evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Comunidad Autónoma de Madrid podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agropecuario, quedando excluidas de dicha

- autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico o cultural.
- Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito normal de los ganados.
- En el tramo de la Cañada Real Galiana o de la Mesta situado entre la Plaza de la Asunción y el tramo donde la Cañada recupera la anchura de 75,22 metros al este de la carretera N-IV, en una anchura de 50 metros a ambos lados del eje de la misma, cualquier actuación que requiera licencia o autorización municipal deberá obtener informe previo favorable por parte de la Dirección General competente en materia de vías.

- De acuerdo con el Art. 17, son **usos complementarios**:
  - Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.
  - Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades, conforme a lo establecido en el artículo 14 de la antedicha ley. Para ello será preciso el informe del Ayuntamiento y la autorización de la Comunidad de Madrid.
  - Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.
  
- **Condiciones particulares**
  - Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de especialización para el tránsito motorizado.
  - Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso y, expresamente, los vertidos de cualquier naturaleza.
  - En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que el Consejero de Medio Ambiente haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.
  - Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo propondrán las modificaciones de trazado necesarias con objeto de garantizar su continuidad y destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en los aludidos textos legales.
  - En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente, previa tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, previa solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
  - El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la calificación de Suelo No Urbanizable Protegido, aún cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de clasificación y ordenación del suelo.



### • Condiciones singulares

Quedan incorporadas a todos los efectos las siguientes determinaciones en relación con los ámbitos definidos por el Plan a través de las Fichas Urbanísticas incluidas en el Volumen 2 de las presentes NN UU, siempre que se vean afectadas directa o indirectamente por las vías pecuarias:

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado o vertedero de cualquier clase.
- Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria por carretera o vial de poca intensidad de tráfico, se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos la atraviesen a baja velocidad. En el caso de que el viario soporte una elevada intensidad de tráfico, poniendo en peligro la integridad de los usuarios de la vía pecuaria, la Dirección General de Agricultura podrá exigir la construcción de un cruce a distinto nivel.
- Los equipamientos para la urbanización de parcelas colindantes con las vías pecuarias se deberán realizar fuera de las mismas. Si no es posible, es necesario autorización previa de la Dirección General de Agricultura.
- El planeamiento de desarrollo que afecte a vías pecuarias deberá remitirse a la Dirección General de Agricultura para su preceptivo informe.
- En el caso de que se planifique una modificación de trazado, el Ayuntamiento o la entidad promotora de la modificación de trazado deberá con carácter previo a la ocupación, aportar los terrenos que en sustitución de los ocupados, aseguren la continuidad e integridad de la vía pecuaria. En cuanto afecte a una vía pecuaria en la que se pretende modificar el trazado, la ejecución del Plan requerirá el acuerdo previo de modificación y desafectación del trazado de la misma, adoptado por la Consejería de Medio Ambiente.

#### **10.3.4 Protección de Cauces y Riberas**

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Abarca este espacio, cuando no esté grafiado en el Plano de Clasificación de Suelo, una franja de 25 m. en corrientes continuas y 15 m. en corrientes discontinuas a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

- **Calificaciones urbanísticas e informes.**

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas por la Ley 9/1995 para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas (art 53, apdo a).
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables en dicho espacio (art 53, apdo d).
- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza (art 53, apdo f).

- **Condiciones particulares.**

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto que no haya sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
- Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento para el municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y los nuevos terrenos, cuando de ello se pudiere derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.
- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.
- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas o al aumento de la erosionabilidad en la zona.

- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse, en toda su longitud, una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y, en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

Madrid, Mayo de 2001

Fdo: Leopoldo Arnaiz Eguren  
Arquitecto Director del Equipo Redactor.