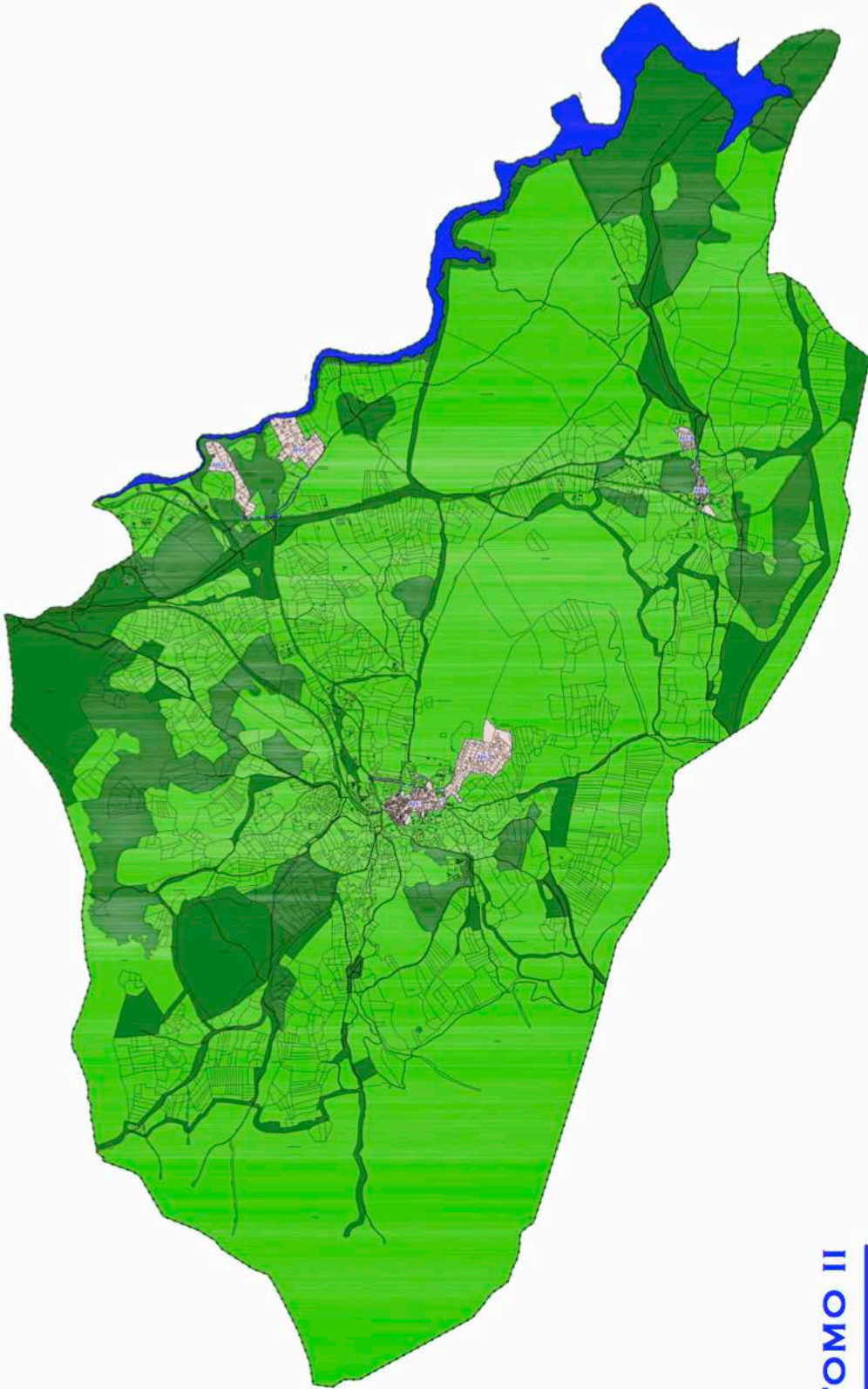




**MEMORIA DE ORDENACIÓN**  
**DOCUMENTO DE AVANCE**  
**AYUNTAMIENTO DE GARGANTA DE LOS MONTES**  
**DICIEMBRE 2017**



**TOMO II**

**PLAN GENERAL. GARGANTA DE LOS MONTES**

PLAN GENERAL  
GARGANTA DE LOS MONTES

MEMORIA DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO DE AVANCE

2017

AVANCE PLAN GENERAL  
MEMORIA DE ORDENACIÓN  
GARGANTA DE LOS MONTES

**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

1.3. VIGENCIA

1.4. EFECTOS

1.5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

1.5.1. Consideración de la necesidad de revisión o modificación puntual

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento de rango superior

1.5.3. Supuestos generales de revisión

1.5.4. Iniciación de la revisión

1.5.5. Modificaciones puntuales

1.5.6. Suspensión del planeamiento

1.6. NORMATIVA APLICABLE

1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL

1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

**CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.1.1. Clasificación de suelo. División y categorías

2.1.2. División del suelo urbano. Áreas homogéneas y ámbitos de actuación

2.1.3. División del suelo urbanizable. Áreas de reparto y sectores

2.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

2.2.1. Determinaciones estructurantes

2.2.2. Determinaciones pormenorizadas

2.2.3. Redes públicas. Jerarquía, niveles y función

2.3. CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

2.4.1. Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la Presente normativa

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes a proteger

2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa

2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos Industriales que queden fuera de ordenación

## 2.5. REGULACIÓN DE DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### **CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

#### 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

#### 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS

3.2.1. Objeto

3.2.2. Tipos

3.2.3. Planes de Sectorización

3.2.4. Planes Parciales

3.2.5. Planes Especiales

3.2.6. Estudios de Detalle

3.2.7. Catálogos de bienes y espacios protegidos

3.2.8. Proyectos de Reparcelación

3.2.9. Proyectos de Compensación

3.2.10. Proyectos de Expropiación

3.2.11. Proyectos de Parcelación

3.2.12. Proyectos de Urbanización

3.2.13. Proyectos de Obras ordinarias de urbanización

#### 3.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

3.3.1. Unidades de Ejecución. Ámbitos de Actuación

3.3.2. Determinación del sistema de actuación

3.3.3. Sistema de Compensación

3.3.4. Sistema de Cooperación

3.3.5. Sistema de Expropiación

3.3.6. Sistema de Ejecución forzosa

3.3.7. Cesiones obligatorias

3.3.8. Costes de urbanización

3.3.9. Conservación de la urbanización

3.3.10. Derecho a edificar

#### 3.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. TIPOS DE OBRA

3.4.1. Condiciones generales

3.4.2. Tipos de obra

3.4.3. Condiciones de actuación sobre los terrenos

#### 3.5. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

3.5.1. Actos sujetos a licencia

3.5.2. Régimen general

3.5.3. Procedimiento



- 3.5.4. Autorizaciones concurrentes
- 3.5.5. Caducidad y prórroga
- 3.5.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso
- 3.5.7. Cédula urbanística y alineación oficial
- 3.5.8. Ordenes de ejecución
- 3.5.9. Declaración de estado ruinoso
- 3.5.10. Obra menor

**CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS****4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS****4.2. TIPOS DE USOS**

- 4.2.1. Uso principal o característico
- 4.2.2. Uso complementario
- 4.2.3. Uso prohibido

**4.3. ESTRUCTURA DE USOS****4.4. USO RESIDENCIAL**

- 4.4.1. Definición y categorías
- 4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

**NORMA 4.5. USO TERCARIO**

- 4.5.1. Definición y categorías
- 4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

**4.6. USO TERCARIO DE OFICINAS**

- 4.6.1. Definición y categorías
- 4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

**4.7. USO EQUIPAMIENTO SOCIAL**

- 4.7.1. Definición y categorías
- 4.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene
- 4.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales
- 4.7.4. Condiciones particulares de la clase deportiva

**4.8. USO TALLER SOSTENIBLE INDUSTRIAL**

- 4.8.1. Definición
- 4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

**4.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

- 4.9.1. Definición y categorías
- 4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

**4.10. USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

- 4.10.1. Definición

**4.11. USO DE RED VIARIA**

- 4.11.1. Definición
- 4.11.2. Condiciones particulares

**4.12. USO AGROPECUARIO**

- 4.12.1. Definición y categorías
- 4.12.2. Condiciones de habitabilidad e higiene

**CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN****5.1. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS TERRITORIALES**

- 5.1.1. Ámbitos territoriales o recintos
- 5.1.2. Aprovechamiento
- 5.1.3. Densidad residencial

**5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS PARCELAS**

- 5.2.1. Alineaciones oficiales
- 5.2.2. Parcela
- 5.2.3. Parcela edificable. Parcela neta
- 5.2.4. Frente de parcela
- 5.2.5. Fondo de parcela
- 5.2.6. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones
- 5.2.7. Finca tuera de alineación
- 5.2.8. Espacios libres privados
- 5.2.9. Espacios libres públicos
- 5.2.10. Solar
- 5.2.11. Manzana o unidad urbana equivalente. Manzana edificable
- 5.2.12. Rasantes. Rasantes oficiales

**5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES****5.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS**

- 5.4.1. Retranqueo de fachada
- 5.4.2. Retranqueos a linderos
- 5.4.3. Área de movimiento de la edificación
- 5.4.4. Fachadas de la construcción. Línea de fachada
- 5.4.5. Fachada exterior. Línea de edificación
- 5.4.6. Alineación fija de fachada

**5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS**

- 5.5.1. Índice de edificabilidad superficial máxima
- 5.5.2. Superficie máxima construible
- 5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable
- 5.5.4. Fondo máximo edificable

**5.6. CONDICIONES DE FORMA Y NORMAS DE BUENA CONSTRUCCIÓN**

- 5.6.1. Tipos edificatorios
- 5.6.2. Altura de la edificación

- 5.6.3. Altura máxima de la edificación
- 5.6.4. Altura libre de pisos
- 5.6.5. Cubierta de la edificación
- 5.6.6. Construcciones por encima de la cubierta
- 5.6.7. Pared medianera. Línea medianera
- 5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada
- 5.6.9. Elementos salientes
- 5.6.10. Entrantes de la línea de fachada
- 5.6.11. Patios de luces y ventilación
- 5.6.12. Acceso
- 5.6.13. Escaleras
- 5.6.14. Cerramientos exteriores
- 5.6.15. Humedades e Impermeabilización
- 5.6.16. Condiciones interiores de los locales
- 5.6.17. Normativa de rango superior

## **CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### 6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

### 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO

- 6.2.1. Alineaciones y rasantes
- 6.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos
- 6.2.3. Materiales y tratamientos
- 6.2.4. Vados permanentes
- 6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras
- 6.2.6. Alumbrado público
- 6.2.7. Alcorques

### 6.3. RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

- 6.3.1. Carreteras
- 6.3.2. Caminos

### 6.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

- 6.4.1. Alineaciones
- 6.4.2. Topografía
- 6.4.3. Materiales y texturas
- 6.4.4. Arbolado
- 6.4.5. Dotaciones y servicios
- 6.4.6. Infraestructuras
- 6.4.7. Protección

### 6.5. ESPACIOS LIBRES EN PARCELA DE EQUIPAMIENTOS

### 6.6. OTRAS CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

6.6.1. Aparcamientos

6.6.2. Seguridad

6.6.3. Vegetación

#### 6.7. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES

6.7.1. Alumbrado público

6.7.2. Distribución de energía eléctrica

6.7.3. Abastecimiento de agua potable

6.7.4. Red de distribución de agua. Red de riego e hidrantes. Canal de Isabel II

6.7.5. Red de evacuación y saneamiento. Normas del Canal de Isabel II

6.7.6. Dimensionado de firmes en Suelo urbano y urbanizable sectorizado

### **CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

#### 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO

7.1.3. Responsabilidades

#### 7.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

7.2.1. Protección medio-ambiental

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras)

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales)

7.2.4. Vertidos gaseosos

7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria

7.2.6. Protección contra incendios

7.2.7. Desarrollo de actividades diversas

7.2.8. Medidas de prevención y reducción de negativos sobre el M. Ambiente

7.2.8.1. Protección del entorno de las obras

7.2.8.2. Contaminación atmosférica

7.2.8.3. Contaminación acústica

7.2.8.4. Sistema hidrológico

7.2.8.5. Protección del suelo

7.2.8.6. Protección de la fauna

7.2.8.7. Seguimiento de préstamos y vertederos

7.2.8.8. Plantaciones

7.2.8.9. Revegetación y recogida de residuos

#### 7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE. LA IMAGEN Y LA ESCENA URBANA

7.3.1. Protección del paisaje natural

7.3.2. Protección del perfil del núcleo

7.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo

7.3.4. Conservación de los espacios

7.3.5. Cierres de parcelas, cercas y vallados

7.3.6. Supresión de barreras físicas

- 7.3.7. Mobiliario urbano
- 7.3.8. Elementos de servicio público
- 7.3.9. Anuncios
- 7.3.10. Señalización de tráfico
- 7.3.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios
- 7.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos
- 7.3.13. Servidumbres urbanas

#### 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO (Anexo TOMO V).

- 1.- Listado Catalogo Bienes del Patrimonio Histórico
- 2.- Obras y usos permitidos
- 3.- Grados de Protección

### **CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO**

#### 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

- 8.1.1. Suelo urbano
  - 8.1.1.1. Suelo urbano consolidado
  - 8.1.1.2. Suelo urbano no consolidado
- 8.1.2. Ordenanzas
- 8.1.3. Régimen urbanístico del suelo urbano.

#### 8.2. UNIDADES DE EJECUCION. ACTUACIONES AISLADAS. ACTUACIONES INTEGRADAS

#### 8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO. REQUISITOS

#### 8.4. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCION ACTUACIONES INTEGRADAS

#### 8.5. ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS EN UNIDADES DE EJECUCION. ACTUACIONES INTEGRADAS. OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

#### 8.6. ÁREAS HOMOGÉNEAS. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN Y COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD

#### 8.7. FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

#### 8.8. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### **CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

#### 9.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

- 9.1.1. Suelo urbanizable
  - 9.1.1.1. Suelo urbanizable sectorizado
  - 9.1.1.2. Suelo urbanizable no sectorizado
- 9.1.2. Plan de sectorización
- 9.1.3. Delimitación

9.1.4. División de sectores

9.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

9.2.1. Sistemas de actuación

9.2.2. Planes Parciales de ordenación

9.2.3. Unidades de ejecución

9.2.4. Ejecución de las redes generales

9.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización

9.2.6. Derecho a edificar

9.2.7. Edificación y urbanización simultánea

9.2.8. Obras de Infraestructuras y servicios públicos

9.2.9. Parcelación

9.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

9.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA

9.4.1. Promotor

9.4.2. Garantías

9.4.3. Plazos para presentación de Planes Parciales

9.4.4. Plazos para desarrollar los Planes Parciales

9.4.5. Licencia de parcelación

9.4.6. Paralización de Expedientes

9.4.7. Incumplimiento de obligaciones

9.4.8. Entidades Urbanísticas Colaboradoras

9.4.9. Disolución de Juntas de Compensación

9.5. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

9.6. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

**CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

10.1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS

10.1.1. Definición y ámbito

10.1.2. Categorías

10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales

10.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

10.2.1. Criterios de utilización

- 10.2.2. Usos admitidos y prohibidos
  - 10.2.3. Carácter de las limitaciones
  - 10.2.4. Actos sujetos a licencia
  - 10.2.5. Normas concurrentes
- 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
- 10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales
  - 10.3.2. Determinaciones
- 10.4. PARCELACIONES RÚSTICAS
- 10.4.1. Concepto de parcelación
  - 10.4.2. Carácter rústico
  - 10.4.3. Licencia municipal y calificación urbanística previa
  - 10.4.4. Documentación de la solicitud de autorización
  - 10.4.5. Edificaciones existentes
  - 10.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores
  - 10.4.7. Protección del dominio público
  - 10.4.8. Expropiaciones
- 10.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES
- 10.5.1. Conceptos
  - 10.5.2. Actos sujetos a licencia
  - 10.5.3. Normas concurrentes
  - 10.5.4. Tramitación y documentación de los expedientes de calificación urbanística previstos en el artículo 29 de la LSCM 9/2001
  - 10.5.5. Condiciones comunes de la edificación
  - 10.5.6. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios
  - 10.5.7. Condiciones estéticas
- 10.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN
- 10.6.1. Oportunidad
  - 10.6.2. Fines
  - 10.6.3. Método
  - 10.6.4. Resolución
- 10.7. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN. DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN
- 10.7.1. Concepto
  - 10.7.2. Riesgo de formación de núcleo de población
- 10.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- 10.9. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- 10.9.1. Concepto, tipos y ámbito
  - 10.9.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección
  - 10.9.3. Superposición de protecciones



- 10.9.4. Suelo no urbanizable de protección - Régimen especial. SNUP-RE
  - 10.9.4.1. Cat. I.1: Régimen Especial por afección de infraestructuras. (SNUP-RE-Icv)
  - 10.9.4.2. Cat. I.2: Régimen Especial por afección de cauces y riberas. (SNUP-RE-CR)
  - 10.9.4.3. Cat. I.3: Régimen Especial por afección de vías pecuarias. (SNUP-RE-VP)
  - 10.9.4.4. Régimen Especial por afección forestal. (SNUP-RE-F)
  - 10.9.4.5. Régimen Especial por afección ecológica y cultural. (SNUP-RE-EC)
  - 10.9.4.6. Cat. I.6: Régimen Especial por afección arqueológica. (SNUP-RE-A)
- 10.9.5. Suelo no urbanizable de protección - Preservado. SNUP-P
  - 10.9.5.1. Cat. II.1: Preservado por su valor Agropecuario. (SNUP-P-AP)
  - 10.9.5.2. Cat. II.2: Preservado por su valor Paisajista. (SNUP-P-P)
  - 10.9.5.3. Cat. II.3: Preservado por su valor Paisajista Periurbano. (SNUP-P-PP)
- 10.9.6. Instalaciones autorizadas

## **CAPÍTULO 11. ORDENANZAS**

### **11.1. CASCO ANTIGUO (CA)**

- 11.1.1. Definición
- 11.1.2. Tipología
- 11.1.3. Condiciones de Parcela
- 11.1.4. Condiciones de Volumen
- 11.1.5. Condiciones de Posición
- 11.1.6. Condiciones de Uso
- 11.1.7. Condiciones Estéticas
- 11.1.8. Otras Condiciones
- 11.1.9. Condiciones de Conservación de la edificación
- 11.1.10. Condiciones de Bienes del Patrimonio Histórico

### **11.2. VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO 1. LOS GARGANTALES (Vu-G1)**

- 11.2.1. Definición
- 11.2.2. Tipología
- 11.2.3. Condiciones de Parcela
- 11.2.4. Condiciones de Volumen
- 11.2.5. Condiciones de Posición
- 11.2.6. Condiciones de Uso
- 11.2.7. Condiciones Estéticas
- 11.2.8. Otras condiciones

### **11.3. VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO 2. ERAS DEL SOTO (Vu-G2)**

- 11.3.1. Definición
- 11.3.2. Tipología
- 11.3.3. Condiciones de Parcela
- 11.3.4. Condiciones de Volumen

- 11.3.5. Condiciones de Posición
- 11.3.6. Condiciones de Uso
- 11.3.7. Condiciones Estéticas
- 11.3.8. Otras condiciones

**11.4. VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO 3. EL VERDUGAL (Vu-G3)**

- 11.4.1. Definición
- 11.4.2. Tipología
- 11.4.3. Condiciones de Parcela
- 11.4.4. Condiciones de Volumen
- 11.4.5. Condiciones de Posición
- 11.4.6. Condiciones de Uso
- 11.4.7. Condiciones Estéticas
- 11.4.8. Otras condiciones

**11.5. VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO 4. LAS PAJARILLAS (Vu-G4)**

- 11.5.1. Definición
- 11.5.2. Tipología
- 11.5.3. Condiciones de Parcela
- 11.5.4. Condiciones de Volumen
- 11.5.5. Condiciones de Posición
- 11.5.6. Condiciones de Uso
- 11.5.7. Condiciones Estéticas
- 11.5.8. Otras condiciones

**11.6. VIVIENDA PUBLICA O DE INTEGRACION SOCIAL (Vpls)**

- 11.6.1. Definición
- 11.6.2. Tipología
- 11.6.3. Condiciones de Parcela
- 11.6.4. Condiciones de Volumen
- 11.6.5. Condiciones de Posición
- 11.6.6. Condiciones de Uso
- 11.6.7. Condiciones Estéticas
- 11.6.8. Otras condiciones

**11.7. TERCIARIO (TER)**

- 11.7.1. Definición
- 11.7.2. Tipología
- 11.7.3. Condiciones de Parcela
- 11.7.4. Condiciones de Volumen

- 11.7.5. Condiciones de Posición
- 11.7.6. Condiciones de Uso
- 11.7.7. Condiciones Estéticas
- 11.7.8. Otras condiciones

**11.8. TALLERES SOSTENIBLES INDUSTRIALES (TA-SI)**

- 11.8.1. Definición
- 11.8.2. Tipología
- 11.8.3. Condiciones de Parcela
- 11.10.4. Condiciones de Volumen
- 11.8.5. Condiciones de Posición
- 11.8.6. Condiciones de Uso
- 11.8.7. Condiciones Estéticas
- 11.8.8. Otras condiciones

**11.9. TALLERES ARTESANALES (TA-ART)**

- 11.9.1. Definición
- 11.9.2. Tipología
- 11.9.3. Condiciones de Parcela
- 11.9.4. Condiciones de Volumen
- 11.9.5. Condiciones de Posición
- 11.9.6. Condiciones de Uso
- 11.9.7. Condiciones Estéticas
- 11.9.8. Otras condiciones

**11.10. TALLERES AGROPECUARIOS (TA-AGR)**

- 11.10.1. Definición
- 11.10.2. Tipología
- 11.10.3. Condiciones de Parcela
- 11.10.4. Condiciones de Volumen
- 11.10.5. Condiciones de Posición
- 11.10.6. Condiciones de Uso
- 11.10.7. Condiciones Estéticas
- 11.10.8. Otras condiciones

**11.11. EQUIPAMIENTO SOCIAL (EQS)**

- 11.11.1. Definición
- 11.11.2. Tipología
- 11.11.3. Condiciones de Parcela
- 11.11.4. Condiciones de Volumen

- 11.11.5. Condiciones de Posición
- 11.11.6. Condiciones de Uso
- 11.11.7. Condiciones Estéticas
- 11.11.8. Otras condiciones

**11.12. ZONAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS (ZV)**

- 11.12.1. Definición
- 11.12.2. Tipología
- 11.12.3. Condiciones de Parcela
- 11.12.4. Condiciones de Volumen
- 11.12.5. Condiciones de Posición
- 11.12.6. Condiciones de Uso
- 11.12.7. Condiciones Estéticas
- 11.12.8. Otras condiciones

**11.13. SERVICIOS URBANOS (SERU)**

- 11.13.1. Definición
- 11.13.2. Tipología
- 11.13.3. Condiciones de Parcela
- 11.13.4. Condiciones de Volumen
- 11.13.5. Condiciones de Posición
- 11.13.6. Condiciones de Uso
- 11.13.7. Condiciones Estéticas
- 11.13.8. Otras condiciones

**11.14. INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIÓN VIARIA (ICV)**

- 11.14.1. Definición
- 11.14.2. Tipología
- 11.14.3. Condiciones de Parcela
- 11.14.4. Condiciones de Volumen
- 11.14.5. Condiciones de Posición
- 11.14.6. Condiciones de Uso
- 11.14.7. Condiciones Estéticas
- 11.14.8. Otras condiciones

**DOCUMENTACIÓN ANEXA**

**1. FICHAS RESUMEN DE ORDENANZAS**

AVANCE PLAN GENERAL  
MEMORIA DE ORDENACIÓN  
GARGANTA DE LOS MONTES

**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS**

a) Objeto y fundamento

El objeto del presente Plan General supone la ordenación urbanística del término municipal de Garganta de los Montes, estableciendo el régimen jurídico correspondientes a cada clase y categoría de suelo del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades, y todo ello, conforme al artículo 41 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante L.S.C.M. 9/2001).

Así mismo tendrá aplicación con carácter básico la legislación estatal que se concreta en Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, (en adelante R.D.L. 7/2015) cuya finalidad no es otra que la de establecer las condiciones sobre derecho de la propiedad del suelo en todo el territorio nacional y otras determinaciones en materia de expropiación forzosa, valoraciones o responsabilidad de las Administraciones públicas.

b) Revisión y adaptación

El presente Plan General, como revisión del vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, constituye una nueva ordenación urbanística del territorio en el ámbito municipal y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente de la Comunidad de Madrid.

c) Características

Este Plan General tienen las siguientes características:

- Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- Es originario, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se aprobara una figura de planeamiento supramunicipal que le afecte o modifique, este Plan General y sus Normas urbanísticas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- Es inmediatamente ejecutivo.

- Es la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- En el ámbito del Suelo no urbanizable de protección, tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el artículo 16 de la LSCM 9/2001.

## 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Garganta de los Montes.

## 1.3. VIGENCIA

El presente Plan General entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, del acuerdo de aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno en la forma señalada en el artículo 66 de la LSCM 9/2001.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

## 1.4. EFECTOS

Este 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, conforme a lo previsto en el artículo 64 y siguientes de la LSCM 9/2001.

a) Publicidad: Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los Planes y proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

b) Obligatoriedad: El Plan General obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los Planes y proyectos que lo desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

c) Ejecutividad: La ejecutividad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras 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 o sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, 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 casos y en las condiciones que se establece en el R.D.L. 7/2015.

## 1.5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

### 1.5.1. Consideración de la necesidad de revisión o modificación puntual

Procederá la revisión de las Presentes Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones substanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General o la modificación puntual de las mismas, de conformidad con el artículo 68 y siguientes de la LSCM 9/2001.

### 1.5.2. Revisión a causa del planeamiento de rango superior

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en el citado artículo 68 de la LSCM 9/2001 que afecte total o parcialmente al término 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 el número 4 del mencionado artículo.

### 1.5.3. Supuestos generales de revisión

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión del Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones substanciales 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 distinta del previsto en estas Normas.

B. Aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter social demográfico o económico que incidan substancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.

D. Variaciones importantes en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal, comarcal o regional.

E. Variaciones en la calificación pormenorizada del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal, comarcal o regional.



F. Modificación en las ordenanzas de edificación en el casco antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.

G. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

H. Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las unidades de ejecución, polígonos y sectores, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento para la modificación del sistema de Ejecución, cuando así lo considere oportuno.

#### 1.5.4. Iniciación de la revisión

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General según los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta.

#### 1.5.5. Modificaciones puntuales

Se consideran modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la Norma 1.5.3., procederá la revisión anticipada.

#### 1.5.6. Suspensión del planeamiento

Cuando concurra circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Plan General o de los Planes y proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo 70 de la LSCM 9/2001, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

### 1.6. NORMATIVA APLICABLE

En todo lo regulado en este Plan General se aplicará la legislación vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Regirá con APLICACIÓN PLENA la legislación de carácter específico de la Comunidad de Madrid, constituida por la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/2001), y demás disposiciones de rango legal.

Así mismo y con CARÁCTER BÁSICO, será de aplicación Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y

Rehabilitación Urbana, (R.D.L. 7/2015), sus Reglamentos y demás normas de rango legal que lo desarrollen.

Será así mismo aplicable lo legislación de CARÁCTER SECTORIAL vigente, y en particular, la referida a la protección medio-ambiental, tanto estatal como autonómica.

A este respecto, el patrimonio histórico, arqueológico y paleontológico presente en este municipio se regirá por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y por la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Histórico Español.

Con relación a la normativa específica de edificación, se tendrá en cuenta las actuales normas de obligado cumplimiento, con especial mención de las CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN, (en adelante C.T.E), en vigor, u otras que en su momento se dicten.

### 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente documento de Avance del Plan General consta de los siguientes documentos:

- TOMO I. Memoria de Información urbanística.
- TOMO II. Memoria de la Ordenación.
- TOMO III. Estudio de viabilidad.
- TOMO IV. Documento Inicial Estratégico. (Evaluación Ambiental Ley 21/2013)
- TOMO V. Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- TOMO VI. Inventario de edificaciones e instalaciones en S.N.U.P.
- TOMO VII. Planos de Información y Ordenación.

#### 1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

i.1.1.- Término Municipal (T.M.) Catastro 2016	E: 1/10.000
i.1.2.- T. M. Catastro 2016 + Curvas de nivel	E: 1/10.000
i.1.3.- T. M. Suelos de valor ambiental + Curvas de nivel	E: 1/10.000
i.1.4.- T. M. Edificaciones Suelo No Urbanizable	E: 1/10.000
i.1.5.- S. U. Casco Garganta Calificación vigente	E: 1/1.000
i.1.5.1.- Usos en suelo urbano	E: 1/1.000
i.1.5.2.- Alturas en Suelo Urbano	E: 1/1.000
i.1.5.3.- Saneamiento y Abastecimiento de agua	E: 1/1.000
i.1.5.4.- Electricidad y Telecomunicaciones	E: 1/1.000
i.1.6.- S. U. Urb. "Los Gargantales" Calificación vigente	E: 1/1.000
i.1.6.1.- Usos en suelo urbano	E: 1/1.000
i.1.6.2.- Alturas en Suelo Urbano	E: 1/1.000
i.1.6.3.- Saneamiento y Abastecimiento de agua	E: 1/1.000
i.1.6.4.- Electricidad y Telecomunicaciones	E: 1/1.000
i.1.7.- S. U. Casco El Cuadrón/Urb. Eras del Soto Califi. vigente	E: 1/1.000

i.1.7.1.- Usos en suelo urbano	E: 1/1.000
i.1.7.2.- Alturas en Suelo Urbano	E: 1/1.000
i.1.7.3.- Saneamiento y Abastecimiento de agua	E: 1/1.000
i.1.7.4.- Electricidad y Telecomunicaciones	E: 1/1.000
i.1.8.- S. U. Urb. "La Pajarillas" Calificación vigente	E: 1/1.000
i.1.8.1.- Usos en suelo urbano	E: 1/1.000
i.1.8.2.- Alturas en Suelo Urbano	E: 1/1.000
i.1.8.3.- Saneamiento y Abastecimiento de agua	E: 1/1.000
i.1.8.4.- Electricidad y Telecomunicaciones	E: 1/1.000
i.1.9.- S. U. Urb. "El Verdugal" Calificación vigente	E: 1/1.000
i.1.9.1.- Usos en suelo urbano	E: 1/1.000
i.1.9.2.- Alturas en Suelo Urbano	E: 1/1.000
i.1.9.3.- Saneamiento y Abastecimiento de agua	E: 1/1.000
i.1.9.4.- Electricidad y Telecomunicaciones	E: 1/1.000
i.1.10.- S.U. Casco Garganta/Urb. "Los Gargantales". Vías peri.	E: 1/2.000
i.1.11.- S.U. Casco El Cuadrón/Urb. Eras Soto Vías peri.	E: 1/2.000

**2.- PLANOS AFECCIONES SUELO NO URBANIZABLE**

a.2.1.- T. M. Vías Pecuarias	E: 1/10.000
a.2.2.- T. M. Vías Pecuarias propuesta Modificación	E: 1/10.000
a.2.3.- T. M. P.O.R.N. Guadarrama	E: 1/10.000
a.2.4.- T. M. Montes Preservados / Utilidad Pública	E: 1/10.000
a.2.5.- T. M. L.I.C. / Hábitats / Gestionados	E: 1/10.000
a.2.6.- T. M. S.N.U. áreas Preservadas	E: 1/10.000
a.2.7.- T. M. L. Aguas, cauces y presas	E: 1/10.000
a.2.8.- T. M. Infraestructuras Comunicación	E: 1/10.000
a.2.9.- T. M. Infraestructuras Telecomunicaciones	E: 1/10.000
a.2.10.- T. M. Infraestructuras Abastecimiento / depuración	E: 1/10.000
a.2.11.- T. M. Infraestructuras Suministro eléctrico	E: 1/10.000

**3.- PLANOS ORDENACIÓN**

o.3.1.- T. M. Clasificación del Suelo	E: 1/10.000
o.3.2.- T. M. S.N.U. Protección y Preservado	E: 1/10.000
o.3.3.- T. M. Afecciones 1 S.N.U.P	E: 1/10.000
o.3.4.- T. M. Afecciones 2 S.N.U.P	E: 1/10.000
o.3.5.- S.U. Casco Garganta/Urb. "Los Gargantales".Calific. pro.	E: 1/2.000
o.3.6.- S.U. Casco El Cuadrón/Urb. Eras Soto Calificación prop.	E: 1/2.000
o.3.7.- S.U. Urb. "La Pajarillas" y "El Verdugal" Calificación prop.	E: 1/2.000
o.3.8.- S.U. Casco Garganta Calificación propuesta	E: 1/1.000
o.3.9.- S.U. Urb. "Los Gargantales" Calificación propuesta	E: 1/1.000
o.3.10.- S.U. Casco El Cuadrón/Urb. Eras Soto Califi. propue	E: 1/1.000
o.3.11.- S.U. Urb. "La Pajarillas" Calificación propuesta	E: 1/1.000
o.3.12.- S.U. Urb. "El Verdugal" Calificación propuesta	E: 1/1.000
o.3.13.- S.U. Casco Garganta Alineaciones	E: 1/1.000
o.3.14.- S.U. Urb. "Los Gargantales" Alineaciones	E: 1/1.000
o.3.15.- S.U. Casco El Cuadrón/Urb. Eras del Soto Alineaciones	E: 1/1.000
o.3.16.- S.U. Urb. "La Pajarillas" Alineaciones	E: 1/1.000
o.3.17.- S.U. Urb. "El Verdugal" Alineaciones	E: 1/1.000

## 4.- PLANOS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

C-1.- T. M. Bienes del Patrimonio Histórico

E: 1/10.000

C-2.- T. M. Bienes del Patrimonio Histórico, Casco Garganta / El Cuadrón E: 1/2.000

## 1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones del presente Plan General se interpretaran con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes que tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

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

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalen aquellas sobre éstas.

En caso de discrepancias entre lo dispuesto en cualquier documento del Plan General, tanto gráfico como escrito, en relación a la protección y conservación de los Bienes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid existentes en el término municipal, y los regímenes de protección y conservación de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, prevalecerá lo dispuesto en dicha ley, al respecto.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

## **CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

### **2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

La clasificación del suelo y el régimen urbanístico que se desprende de la misma, viene regulada en el Título 1 de la LSCM/2001, artículo 9 y siguientes, estableciendo los deberes y derechos de la propiedad.

En virtud de lo dispuesto con carácter básico en el artículo 11 y siguientes del R.D.L. 7/2015, el Plan General regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que el mismo establece para los predios.

#### **2.1.1. Clasificación de suelo. División y categorías**

La LSCM/2001 describe las tres clases de suelo establecidas el desarrollo Plan General y estas serían:

- Suelo Urbano (SU)
  - o Suelo urbano Consolidado (SUC)
  - o Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
- Suelo Urbanizable (SUble) (\*)
  - o Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)
  - o Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)
- El Suelo no urbanizable de protección (SNUP)
  - o Suelo No urbanizable de protección - Régimen especial (SNUP-RE)
  - o Suelo No urbanizable de protección - Preservado valor natural (SNUP-P)

Por una parte, se ordena el suelo urbano y urbanizable por clases y categorías, y se incluyen, como determinaciones estructurantes, el uso global y la edificabilidad para cada uno de los recintos.

El Suelo urbano (SU) se divide en dos categorías, Suelo urbano consolidado (SUC) y Suelo urbano no consolidado (SUNC). El Suelo urbanizable (SUble) se divide a su vez en dos categorías, Suelo urbanizable sectorizado (SUS) y Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS).

(\*) El planteamiento urbanístico del Avance del Plan General de Garganta de los Montes, no contempla esta clase de suelo en su versión actual, justificada en la alternativa 1 del Documento Inicial Estratégico. A los efectos normativos se redactan todas las características de esta clase de suelo previendo su posible aplicación en futuros desarrollos, o modificaciones de Plan General.

El Suelo no urbanizable de protección (SNUP) también se cuantifica y se divide así mismo en dos categorías, Suelo no urbanizable de protección - Régimen especial (SNUP-RE) por su afección con alguna legislación sectorial, y Suelo no urbanizable de protección - Preservado por sus valores naturales (SNUP-P).

La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores. Con el señalamiento para cada uno de ellos de sus criterios y condiciones básicas de ordenación, es una determinación estructurante que se establece en el presente plan general.

La totalidad del suelo urbano se divide en áreas homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas, y respecto al conjunto de los núcleos urbanos. Dentro de las áreas homogéneas se delimitan los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, y siendo que el Suelo urbano no consolidado (SUNC) no supera en más de una tercera parte, la totalidad del Suelo (SU). Superado este límite, dejará de ser suelo urbano no consolidado y se estará ante suelo urbanizable que podrá ser sectorizado en espacios o sectores que han de ser objeto de desarrollo por su ordenación pormenorizada.

	Ha.	%
SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL	4.034,11	100,00%

Clase de Suelo	P.D.S.U.82 + Mods.	%	AVANCE P.G.	%
SUELO NO URBANIZABLE	3.991,75	98,95%	3.987,43	98,84%
SUELO URBANIZABLE	0,00	0,00%	0,00	0,00%
SUELO URBANO	42,36	1,05%	46,83	1,16%

### **Suelo urbano (SU)**

En esta clase de suelo, se recogen las categorías correspondientes al Suelo urbano (SU) con la delimitación que se opera conforme a los criterios del Art. 14 de la LSCM 9/2001, como un acto de naturaleza reglada, no discrecional.

En función del grado de consolidación y urbanización del suelo urbano, y formando parte de la trama urbana, se han distinguido dos categorías primaria, tal y como se prevé en el citado artículo 14:

a) Suelo urbano consolidado (SUC), integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectivo y asumido, pueden adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a la edificación.

b) Suelo urbano no consolidado (SUNC), integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada por obras de urbanización en régimen de actuaciones integradas.

### **Suelo urbanizable (SUble) (\*)**

El Plan General define esta clase de suelo urbanizable (SUble), conforme a los criterios del Art. 14 de la LSCM 9/2001, los terrenos que pueden ser objeto de transformación urbanística al no tener, por exclusión, la condición de suelo urbano o suelo no urbanizable de protección.

El suelo urbanizable se define en el Plan General con la diferenciación de dos categorías primarias:

a) Suelo urbanizable sectorizado (SUS), integrado por los terrenos que el plan prevé expresamente que deben ser transformados en suelo urbano, divididos en sectores.

b) Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), compuesto por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

En esta categoría de suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) y conforme al Art. 26 y 27 de la LSCM 9/2001, se permiten determinadas actuaciones que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial.

(\*) El planteamiento urbanístico del Avance del Plan General de Garganta de los Montes, no contempla esta clase de suelo en su versión actual, justificada en la alternativa 1 del Documento Inicial Estratégico. A los efectos normativos se redactan todas las características de esta clase de suelo previendo su posible aplicación en futuros desarrollos, o modificaciones de Plan General.

### **Suelo no urbanizable de protección (SNUP)**

Todos los terrenos clasificados como Suelo no urbanizable de protección (SNUP), de acuerdo con la LSCM 9/2001, se adscriben a una de las dos categorías primarias o clases siguientes:

Suelo no urbanizable de protección - Régimen Especial (SNUP-RE), se trata de suelos afectados por alguna legislación sectorial que impone restricciones a la utilización de los mismos (espacios naturales protegidos, afecciones de uso. etc.)

Suelo no urbanizable de protección - Preservado (SNUP-P), en este caso, suelos protegidos por sus valores naturales que reúnen algunas de las condiciones del Art. 16 de la LSCM, de acuerdo con el resultado del Documento Inicial estratégico, evaluación ambiental conforme a la Ley 21/2013, que forma parte de este Plan General.



**SUELO NO URBANIZABLE**

	Superficie Ha.	% s/ TM
<b>SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>4.034,11</b>	<b>100,00%</b>
Suelo Urbano	46,83	1,16%
Suelo No Urbanizable de Protección	3.987,43	98,84%

**AFECCIONES AMBIENTALES**

	Superficie Ha.	% s/ TM
EMB. RS Embalse Rio Sequillo. Lámina de Agua	99,02	2,45%
POER Embalse Riosequillo. Afección	120,92	3,00%
LIC. RS Embalse Rio Sequillo. Afección	187,23	4,64%
P.O.R.N. Guadarrama Zona de Transición	2.912,07	72,19%
Montes de Utilidad Pública	316,44	7,84%
Montes Preservados	520,46	12,90%

	Superficie Ha.	% s/ TM
Areas Forestales		
Montes de Utilidad Pública (Total)	158,22	3,92%
MUP-1 Cañizuela M.U.P. Nº 75	96,28	2,39%
MUP-2 Dehesa Boyal M.U.P. Nº 76	61,94	1,54%
Montes Preservados (Total)	520,46	12,90%
MP-1 Cañizuela - La Sierra	193,74	4,80%
MP-2 Cañizuela - Los Cerrados	28,63	0,71%
MP-3 Arroyo Pajarilla	7,36	0,18%
MP-4 Las Pajarillas	12,50	0,31%
MP-5 El Verdugal	21,04	0,52%
MP-6 Raso de Cobos	76,81	1,90%
MP-7 El Valle	39,63	0,98%
MP-8 Los Villares	1,95	0,05%
MP-9 Las Losillas	6,06	0,15%
MP-10 El Cuadrón	6,62	0,16%
MP-11 Los Cerros	47,84	1,19%
MP-12 El Charcón	9,30	0,23%
MP-13 Las Cercas	7,17	0,18%
MP-14 Arroyo de Pajarilla	7,04	0,17%
MP-15 Las Cerradillas	23,87	0,59%
MP-16 Area Albergue	12,43	0,31%
MP-17 La Horcajada	8,26	0,20%
MP-18 Mata del Mijar	10,21	0,25%

Total **1357,36**

Para las actuaciones autorizadas mediante calificación urbanística en esta clase de suelo no urbanizable de protección (SNUP) se estará igualmente a la legislación sectorial y además a lo regulado en cada categoría de suelo por el Art. 29 de LSCM 9/2001.

### 2.1.2. División del suelo urbano. Áreas homogéneas y ámbitos de actuación

La totalidad del suelo urbano en el territorio a ordenar, tanto el consolidado como el no consolidado, se ha dividido conforme al Art. 42.6 en relación con el Art. 37.1 de la LSCM 9/2001, en Áreas Homogéneas (AH), siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante.

Dichas áreas homogéneas se pueden delimitar continuas o discontinuas, posibilidad admitida en el apartado 3 del citado artículo, atendiendo a determinados criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal, coincidiendo en la medida de lo posible con barrios o unidades tradicionales del núcleo consolidado. En la redacción del presente plan general se definen las siguientes áreas homogéneas continuas.

#### AREAS HOMOGENEAS

Area Homog.	Descripción	Superficie m2	P.D.S.U. y Modif.	AVANCE P.G.	Aumento	% Aumento	Uso Global	Edif. m2/m2
AH-01	Casco Antiguo Garganta	82.881	82.881	97.090	14.209	17,14%	Residencial	2,50
AH-02	Casco Antiguo El Cuadrón	16.047	16.047	26.972	10.925	68,08%	Residencial	2,50
AH-03	Los Gargantales	136.654	136.654	148.162	11.508	8,42%	Residencial	0,30
AH-04	Eras del Soto	18.491	18.491	20.310	1.819	9,84%	Residencial	0,50
AH-05	Las Pajarillas	70.548	70.548	73.668	3.120	4,42%	Residencial	0,10
AH-06	El Verdugal	98.971	98.971	102.152	3.181	3,21%	Residencial	0,10
<b>TOTAL</b>			423.592	468.354	44.762	10,57%		

Las áreas homogéneas constituyen, pues, las delimitaciones de suelo respecto de las que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante y determinan espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.

La división del suelo en dichas áreas se complementa con las siguientes determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

Señalamiento de los ámbitos de actuación, el uso global y el coeficiente de edificabilidad.

Establecimiento de los criterios y objetivos respecto a la ordenación urbanística, a mantener y concretar, en su caso, por el planeamiento de desarrollo.

Sobre estas divisiones del suelo se aplican las Zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada (ZUOP) u Ordenanzas, establecidas en el Art. 40 de la LSCM 9/2001.

En consecuencia, se han delimitado para el Suelo urbano seis Áreas Homogéneas, como piezas de referencia en el modelo territorial, respecto a las cuales se señalan las condiciones de la ordenación estructurante.

### 2.1.3. División del suelo urbanizable. Áreas de reparto y sectores

La totalidad del suelo urbanizable en el territorio a ordenar, se ha dividido conforme al Art. 42.4 y 5 en relación con el Art. 37.2 de la LSCM 9/2001, en una sola Área de Reparto (AR-01), siendo la pieza de referencia respecto a la cual se señalan los mecanismos de reparto de cargas y beneficios.

Dicha área de reparto es el espacio físico-jurídico, territorialmente continuo o discontinuo, delimitado por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre propiedades afectadas por cada actuación urbanística.

Al área de reparto le corresponde un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto que es la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área.

Todo el Suelo urbanizable sectorizado (SUS) clasificado por el Plan General, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conforman esta única área de reparto.

La división del suelo en dichas áreas se complementa con las siguientes determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

Señalamiento de los sectores, el uso global y el aprovechamiento unitario.

Establecimiento de los criterios y objetivos respecto a la ordenación urbanística, a mantener y concretar, en su caso, por el planeamiento de desarrollo.

Determinar los mecanismos de reparto de cargas y beneficios.

En consecuencia, se han delimitado para el Suelo urbanizable sectorizado una única Área de Reparto, como pieza de referencia para la equidistribución de las actuaciones de ejecución incluidas en ella.

## 2.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

### 2.2.1. Determinaciones estructurantes

Las determinaciones estructurantes en la ordenación urbanística del Plan General son aquellas que manera fundamental determinan el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo y establecen la vertebración de los elementos que componen su estructura y desarrollo futuro. Premisas básicas en la redacción del presente documento.

De alguna manera y solo conceptualmente, se corresponden con las determinaciones de carácter general a las que se refiere la Ley del Suelo estatal de 1976 y el Reglamento de Planeamiento de 1978, y la actualmente vigente R.D.L. 7/2015, siendo los estándares de reservas de suelo para dotaciones se modifican sustancialmente respecto de los de allí establecidos, estando justificado este hecho en el cambio sustantivo de la realidad social y urbana de la Comunidad de Madrid.

Su definición la encontramos en el Art. 34 y 35 de la LSCM 9/2001 y son aquellas que definen el modelo objeto del planeamiento general así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial, y de su desarrollo futuro.

De tal manera, son una determinación estructurante del presente planeamiento, los elementos de las redes públicas o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que son susceptibles de distinguirse jerárquicamente a nivel supramunicipal, general y local. Este sistema de redes públicas, se localiza sobre suelos de cesión obligatoria y gratuita por los propietarios o promotores al municipio de Garganta de los Montes y, en su caso, a la Comunidad de Madrid, y se integra dentro de las reservas de suelo para usos dotacionales.

Son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, conforme al número 2 del mencionado Art. 35 de la LSCM 9/2001, las siguientes:

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación - usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos-.
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

Las determinaciones anteriormente mencionadas, se analizan seguidamente en diversos apartados.

### 2.2.2. Determinaciones pormenorizadas

Las determinaciones pormenorizadas del Plan General son aquellas otras que, aun pudiendo estar incluidas en el planeamiento general, son más propias del planeamiento de desarrollo, como el planeamiento parcial, especial o de los estudios de detalle, y por tanto, con facultades de intervención en suelos más bien finalistas.

Al contrario que las estructurantes anteriormente referidas, las determinaciones pormenorizadas desarrollan aquellas, sin contravenir las.

Conforme al Art. 35 de la LSCM 9/2001, las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, son aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, conforme al número 4 del mencionado Art.35 de la LSCM 9/2001, las siguientes:

a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos no consolidados y urbanizables, las alineaciones y rasantes.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general las instalaciones y las urbanizaciones.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supra-municipales pero sin considerarse parte de ellas.

f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.

g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

### 2.2.3. Redes públicas. Jerarquía, niveles y función

Se entiende por redes públicas, el conjunto de los elementos de las redes de Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.

Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en los siguientes niveles:

- a) Red supra-municipal.
- b) Red general.
- c) Red local.

Desde el punto de vista funcional, las redes públicas son susceptibles de distinguirse en los siguientes sistemas:

- a) Redes de infraestructuras.
  - Red de comunicaciones.
  - Red de infraestructuras sociales.
  - Red de infraestructuras energéticas.
- b) Redes de equipamientos.
  - Red de zonas verdes y espacios libres.
  - Red Equipamientos Sociales.
- c) Redes de servicios.
  - Red de servicios urbanos.
  - Red de viviendas públicas de integración social.

### 2.3. CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

En el Suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado podrán ejecutarse aquellas obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el artículo 20 letra b), y 23 de la LSCM 9/2001, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en este último artículo.

### 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En el suelo urbano, por comparación entre las condiciones normativas de actuación y la realidad existente, se han tenido en cuenta las edificaciones o instalaciones existentes en la fecha de aprobación del Plan General.

Las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable de protección en la fecha de aprobación de este Plan General, se describen en el Inventario de edificaciones e Instalaciones en Suelo no urbanizable de protección.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que a continuación se exponen.

**2.4.1. Edificaciones e Instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa**

En particular, la edificación se ajustará a las determinaciones establecidas para de cada zona de ordenanza en el Suelo urbano y las señaladas en las Normas 10.5.3, 10.5.4, 10.5.6 y siguientes para los situados en el Suelo no urbanizable de protección.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalla para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo no urbanizable de protección, por el procedimiento descrito en la Norma 10.5.5 en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas por estas Normas.

De igual forma en las edificaciones existentes con uso compatible con el planeamiento, con o sin calificación urbanística, la realización de obras imprescindibles para la seguridad de la edificación, de sus usuarios o habitantes, así como para evitar cualquier daño al medio ambiente, se realizarán previa solicitud y aprobación de la correspondiente Licencia de obras.

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

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Este trámite afectará a las edificaciones situadas en Suelo no urbanizable de protección, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del inventario anejo, como las que el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de calificación urbanística y concesión de licencia de obras, a lo largo de la vigencia del Plan General.

**2.4.2. Edificaciones e Instalaciones Incluidas en el catálogo de bienes a proteger**

Las edificaciones e instalaciones existentes incluidas en el Catálogo se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de bienes y espacios protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el



Capítulo 7 de esta Normativa. Solo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación o edificación y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo no urbanizable de protección, el trámite para la calificación urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Norma 10.5.4., para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se pretende se incluirá el anteproyecto de las obras que se pretendan ejecutar.

#### 2.4.3. Edificaciones o Instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones consistentes en obras de adecuación y mantenimiento destinadas a garantizar:

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

Podrán así mismo autorizarse obras de consolidación, mantenimiento o de seguridad de edificación o usuarios siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo no urbanizable de protección, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de edificaciones e Instalaciones en Suelo no urbanizable de protección, como las que el Ayuntamiento o los Órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de calificación urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones o instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo inferior o igual a quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable de Protección en cuyas fichas correspondientes del Inventario anejo se señale expresamente que sean susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas del Plan General.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el

punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanísticas infringida.

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

#### 2.4.4. Edificaciones o Instalaciones existentes destinadas a usos Industriales que queden fuera de ordenación

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en la Norma 2.4.3 anterior, para las construcciones o instalaciones fuera de ordenación con la salvedad siguiente:

- En todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda en suelo urbano o urbanizable, o la descrita en la Norma 10.5.6 para el Suelo no urbanizable de protección.
- No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en Suelo no urbanizable de protección y en la correspondiente ficha del Inventario anejo, se declaren expresamente incompatibles con el medio.
- En todo caso, no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente (garantizadas en este caso mediante aval), las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en la Norma 2.4.3.

#### 2.5. REGULACIÓN DE DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos se regulan de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentren respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en el Capítulo I del Título I de la LSCM/2001, sin perjuicio de lo establecido con carácter básico en el Capítulo III del R.D.L. 7/2015, siendo que el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose mencionada Ley y las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.

### **CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

#### **3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO**

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Capítulos 8, 9 y 10) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los Planos de ordenación.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas urbanísticas del Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como a la redacción de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

#### **3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS**

##### **3.2.1. Objeto**

La aplicación de los siguientes Planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares (Capítulos 8, 9 y 10) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

##### **3.2.2. Tipos**

Los Planes y proyectos que pueden desarrollar este Plan General son los siguientes:

###### **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL**

- Planes de Sectorización.

###### **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO**

- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

###### **GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO**

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación (a efectos de solicitud de Licencia de parcelación).

#### EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras ordinarias de urbanización.
- Proyectos de Edificación.

### 3.2.3. Planes de Sectorización

#### A. Contenido y función

Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado. Su contenido sustantivo viene regulado en el artículo 45 de la LSCM 9/2001 que se formalizará con la documentación a que se refiere el artículo 46 de la citada ley.

#### B. Tramitación

El Plan de Sectorización se formulará y presentará en el Ayuntamiento para su aprobación conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial, y la documentación necesaria para establecer la delimitación de las unidades de ejecución y el señalamiento del sistema de ejecución.

El procedimiento para la aprobación del Plan de Sectorización se desarrollará según las reglas establecidas en los artículos 56 y 57 de la LSCM 9/2001.

La aprobación definitiva de este documento deberá condicionarse, en todo caso, al informe previo de viabilidad y puntos de conexión exterior a la red general de abastecimiento a emitir por el Canal de Isabel II.

Se tendrá que cumplir la tramitación del informe correspondiente al Decreto 1 70/98 sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

La aprobación definitiva del Plan de Sectorización, requerirá el informe favorable de la Dirección General de Suelo.

#### C. Formulación

Podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares.

#### 3.2.4. Planes Parciales

##### A. Contenido y función

El Plan Parcial desarrollará el Plan General o Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

Cuando los Planes Parciales, en suelo urbano no consolidado, tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejoras urbanas se denominarán de reforma interior.

El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualquiera de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el Plan General sobre el ámbito de actuación o sector.

Su contenido sustantivo viene regulado en el artículo 48 de la LSCM 9/2001 que se formalizará con la documentación a que se refiere el artículo 49 de la citada ley.

##### B. Tramitación

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 59 en relación con el 57 y artículo 61 de la LSCM 9/2001.

La aprobación definitiva de este documento deberá condicionarse, en todo caso, al informe previo de viabilidad y puntos de conexión exterior a la red general de abastecimiento a emitir por el Canal de Isabel II.

Se tendrá que cumplir la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

La aprobación definitiva del Plan Parcial, requerirá el informe favorable de la Dirección General de Suelo.

##### C. Formulación

Las competencias para la formulación de Planes Parciales de ordenación será la establecida con eficacia supletoria en el artículo 31 del TRLS/76, y concordantes con el 136 y siguientes del RP, sin perjuicio de lo establecido en el 104 del mismo cuerpo legal.

### 3.2.5. Planes Especiales

#### A. Clases, contenido y función

Los Planes Especiales tendrán cualquiera de las funciones siguientes:

La definición, ampliación o protección de cualquiera de los elementos de las redes públicas, así como complementar sus condiciones de ordenación.

La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico o arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial.

La conservación, protección, rehabilitación y mejora del medio urbano o rural.

La protección de ambientes, espacios y paisajes urbanos o naturales.

El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier figura de planeamiento, debiendo justificar su coherencia.

Su contenido sustantivo viene regulado en el artículo 51 de la LSCM 9/2001 que se formalizará con la documentación a que se refiere el artículo 52 de la citada ley.

#### B. Tramitación

Los Planes Especiales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 59 en relación con el 57 y artículo 61 de la LSCM 9/2001 .

#### C. Formulación

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado supletoriamente en el artículo 34 del TRLS/76 y concordantes del RP, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 52.1 del citado texto legal.

### 3.2.6. Estudios de Detalle

#### A. Contenido, función y límites

Los Estudios de Detalle que deberán comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, en las áreas y los supuestos previstos en el Plan General o Planes Parciales, tienen por función la concreta definición de los volúmenes edificables y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En cumplimiento de su función, podrán:

Delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación con carácter de áreas interiores vinculadas a aquellos.

En ningún caso, podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad o infringir las limitaciones que imponga el Plan General.

No podrán parcelar el suelo.

Establecerán las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto. Cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán supletoriamente las determinaciones fijadas por los artículos 14 del TRLS/76 y 65 y 66 del RP que no contradigan lo anterior.

#### B. Tramitación

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 60 y 61 de la LSCM 912001.

#### C. Formulación

La competencia para su formulación está regulada con eficacia, supletoria en el artículo 140.1 del RP.

### 3.2.7. Catálogos de bienes y espacios protegidos

#### A. Contenido

Sin perjuicio de los que deben formar parte de los Planes de Ordenación regulados en el Título IV. Planeamiento urbanístico de desarrollo de la LSCM 9/2001, podrán formarse y aprobarse Catálogos de bienes y espacios protegidos, con el mismo contenido, si bien únicamente para complementar, precisar, actualizar o mejorar aquellos.

El contenido de los Catálogos de bienes y espacios protegidos de los diversos Planes de Ordenación Urbanística y, los aprobados con carácter complementario o de actualización o mejora de estos, integra un registro administrativo radicado en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

#### B. Tramitación

El procedimiento de aprobación de los Catálogos de bienes y espacios protegidos elaborados con carácter independiente, se sustanciará en la forma dispuesta en el artículo 59 de la LSCM 9/2001 con las particularidades establecidas en el artículo 60 de la citada ley.

#### C. Formulación

Los Catálogos de bienes y espacios protegidos se podrán formular por el propio Ayuntamiento.

### 3.2.8. Proyectos de Reparcelación

#### A. Contenido

Los Proyectos de Reparcelación deberán ajustarse a los criterios establecidos en el artículo 87 de la LSCM 9/2001.

Sin contravenir lo anteriormente indicado y con eficacia supletoria, estos constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82. 83 y 84 del RGU, siendo que para establecer el procedimiento y las reglas o criterios de los mismos se estará a lo previsto en los artículos 97 y siguientes del TRLS/76, y concordantes del RGU, artículos 101 en adelante.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se presentarán a escala 1:500.

#### B. Tramitación y formulación

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 88 de la LSCM 9/2001, sin perjuicio del general determinado en el artículo 98 y siguientes del TRLS/76, y concordantes del RGU.

### 3.2.9. Proyectos de Compensación

#### A. Contenido

Los Proyectos de Compensación deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en el artículo 87 y siguientes de la LSCM 9/2001.

Sin contravenir lo anteriormente indicado y con carácter supletorio, estos constarán de la documentación a que se refiere el artículo 126 y siguientes del TRLS/76, y concordantes del RGU, artículos 157 a 160, así como el artículo 5.2 del RD-L 16/81, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas a escala 1:500.

#### B. Tramitación y formulación



Si se tratase de la ejecución directa por los propietarios, serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 106 a 108 de la LSCM 9/2001 y con carácter supletorio por los artículos 172 y siguientes del Reglamento de Gestión.

En caso de ejecución por adjudicatario en concurso, se estará a lo establecido en el artículo 109 a 113 de la LSCM 9/2001.

### 3.2.10. Proyectos de Expropiación

Contenido, tramitación y formulación

El Sistema de Expropiación está regulado en el artículo 117 a 124 de la LSCM 9/2001.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo urbano, se atenderán a lo regulado con eficacia supletoria en los artículos 134 y 135 del TRLS/76, y artículos 194 a 196 del RGU.

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

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo no urbanizable de protección será suficiente la escala 1:2000 o en su caso la escala 1:5000 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

### 3.2.11. Proyectos de Parcelación

Los actos de parcelación viene regulados en los artículos 143 a 146 de la LSCM 9/2001.

#### A. Contenido

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación a efectos de constituir la base documental sobre la que se apoye la solicitud de Licencia de parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

Plano de situación en relación al término municipal a escala 1:10000 o más detallada, sobre cartografía actual.

Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

#### B. Tramitación y formulación

Los Proyectos de Parcelación se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en la Norma 3.4.3.

Las parcelaciones rústicas se regirán por lo previsto en la Norma 10.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

### 3.2.12. Proyectos de Urbanización

#### A. Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 80.2 de la LSCM 912001 y supletoriamente las establecidas en el artículo 15 del TRLS/76 y los artículos 69 y 70 del RP, además de las siguientes:

Ámbito de actuación.

Determinaciones del Plan General o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.

Calificación pormenorizada del suelo.

Definición de alineaciones y rasantes.

Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización con previa conformidad técnica de las soluciones.

Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

#### B. Garantías

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo de los ámbitos de actuación en el Suelo urbano no consolidado se constituirá por éste una garantía mínima el 10 % calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuanto éste se haya aprobado definitivamente.

En los sectores de Suelo urbanizable sectorizado la garantía será así mismo del 10 %, siendo en este caso la suma de la prevista en la tramitación del Plan Parcial de ordenación complementada hasta dicha cifra en el Proyecto de Urbanización.

Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en el ámbito de ejecución, sector o unidad de ejecución.

La utilización de estas garantías, el procedimiento y los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido supletoriamente en el TRLS/76 y sus reglamentos.

En el Suelo urbanizable, se estará a lo señalado en la ley precitado, sin perjuicio de la elevación de la cuantía antes expresada.

#### C. Tramitación y formulación

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del RP. Deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y a la red de saneamiento de aguas residuales, y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido lo dispuesto en el Decreto 170/98 sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

### 3.2.13. Proyectos de Obras ordinarias de urbanización

#### A. Contenido

Los Proyectos de Obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para la correcta ejecución, conforme al artículo 67.5 del RP, por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

Determinaciones del Plan General y del Catálogo de elementos protegidos para el ámbito y clase de proyecto.

Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

#### B. Tramitación

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

#### C. Formulación

Semejante a la establecido para los Proyectos de Urbanización (véase la Norma 3.2.6.C.).

### 3.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

#### 3.3.1. Unidades de ejecución

##### A. Tipos de ámbitos

La ejecución del Plan General y de los Planes que lo desarrollan, en Suelo urbano y urbanizable, se realizará siempre mediante los ámbitos de actuación y sectores o por unidades de ejecución en que estos se dividan, salvo cuando se trate de la ejecución en las actuaciones previstas en el artículo 98.2 de la LSCM 9/2001.

En la delimitación de las unidades de ejecución contenidas en el Plan General primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.

##### B. Requisitos para la delimitación

La delimitación de las unidades de ejecución en los ámbitos de actuación de Suelo urbano no consolidado y sectores de Suelo urbanizable o unidades de ejecución en el Suelo urbano consolidado, se realizará de conformidad y con los requisitos del artículo 99 de la

LSCM 9/2001 y con eficacia supletoria por los artículos 117.2 y 3 del TRLS/76, y concordantes del RGU, artículos 36 y 37.

#### C .Formulación

La determinación y delimitación de las unidades de ejecución, no contenidos en el Plan General o Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 100 de la LSCM 9/2001 y lo establecido con eficacia supletoria por el artículo 118 del TRLS/76.

#### 3.3.2. Determinación del sistema de actuación

La gestión de las unidades de ejecución delimitadas en actuaciones integradas, se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación (Sistema de actuación de gestión privada).
- Cooperación (Sistema de actuación de gestión público-privada).
- Expropiación (Sistema de actuación de gestión pública).
- Ejecución forzosa (Sistema de actuación de gestión pública).

El sistema de actuación de cada ámbito de actuación, sector o unidades de ejecución delimitada será el señalado en las fichas correspondientes a cada uno de los recintos diferenciados de este Plan General, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las unidades de ejecución no definidas en este Plan General se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en los artículos 101 a 103 de la LSCM 9/2001 y supletoriamente por el artículo 38 del RGU. En todo caso, deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

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

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión

Urbanística, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

### 3.3.3. Sistema de Compensación

La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo mediante el sistema de Compensación, regulado en los artículos 104 a 114 de la LSCM 9/2001.

La iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del Sistema de Compensación podrá ejercerse, una vez establecido dicho sistema por el Plan General o con ocasión de la delimitación de la unidad o Unidades de ejecución correspondientes, directamente por los propietarios afectados mediante la constitución de Junta de Compensación o formulación de convenio urbanístico en caso de propietario único, o mediante ejecución por adjudicatario en concurso.

### 3.3.4. Sistema de Cooperación

En el Sistema de ejecución por Cooperación, los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportando la ocupación de cualesquiera otros necesarios para llevar a efecto las obras de urbanización, y la Administración actuante, normalmente el Ayuntamiento, las realiza por cuenta y cargo de aquellos.

Este sistema regulado en el artículo 115 y siguiente de la LSCM 9/2001, comporta, de ser necesaria, la reparcelación forzosa para la equitativa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

### 3.3.5. Sistema de Expropiación

En el Sistema de Expropiación la Administración actuante, aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, y realiza las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación, y ello, con arreglo a la legislación de expropiación forzosa.

La gestión del sistema de expropiación podrá llevarse a efecto directamente, mediante otra entidad de Derecho público o Administración o por concesionario.

Su regulación viene establecida en los artículos 117 a 124 de la LSCM 9/2001.

### 3.3.6. Sistema de Ejecución forzosa

En el Sistema de Ejecución forzosa, la Administración actuante, culmina subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente, en sustitución, por cuenta y cargo de la entidad o persona directamente responsable de dicha ejecución hasta el momento de

la aplicación de dicho sistema, previa declaración del incumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de compensación sustituido.

Su regulación viene establecida en los artículos 125 a 129 de la LSCM 9/2001.

Se gestionará siempre de forma directa por la Administración mediante encomienda a sociedad mercantil de capital público o perteneciente a otras administraciones de la Comunidad de Madrid, pudiendo ser de capital mixto y participar los propietarios de terrenos incluidos en su ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.

### 3.3.7. Cesiones obligatorias

A. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones de terrenos que establece la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los Planes que los desarrollen.

B. Las cesiones obligatorias se harán en favor del Ayuntamiento y consistirán en la parte de aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas y en la total superficie urbanizada de los terrenos destinados a las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan General o en los Planes y proyectos que lo desarrollen.

### 3.3.8. Costes de urbanización

#### A. Obligaciones de los propietarios

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

- A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos de planeamiento, gestión y proyecto fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
- A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del RGU.
- A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en este Plan General se eximo del coste de porte o alguno de ellos.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos o aquello, gratuitamente y libre de cargos terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; el importe y la cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

## B. Obras

El importe de los obras de urbanización o cargo de los propietarios de un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en este Plan General se exima del coste de parte o alguno de ellos.

- B.1. Obras de vialidad, incluyéndose en ellos los de explanación, afirmado y pavimentación de calzados, construcción y encintado de aceros y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidos, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de ejecución o Polígono.
- B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de adaptación cuando fueran necesarios, conducción y distribución domiciliario de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).
- B.4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.
- B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viario, correspondientes a los sistemas interiores o locales del Polígono o unidad de ejecución del Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un Polígono o unidad de ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias o suministradoras en el porte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

## C. Incumplimiento

El incumplimiento por parte de los propietarios del suelo de las obligaciones y cargos que se fijan en este Plan General dará lugar a:

- C.1. La ejecución de las cuotas de urbanización por la vía de apremio, o
- C.2. La expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la correspondiente Junta de Compensación según los casos.

### 3.3.9. Conservación de la urbanización



Los propietarios de los terrenos comprendidos en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en este Plan General o en el Plan que lo desarrolle.

Cuando así se establezca en el Plan General o en el Plan que desarrolle a éste, los propietarios obligatoriamente habrán de integrarse en una Entidad Urbanística de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 136 de la LSCM 9/2001 y con eficacia supletoria por el artículo 69 del RGU.

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

### 3.3.10. Derecho a edificar

#### A. Edificación de parcelas urbanizadas

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable, en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el Plan General o en el Plan que lo desarrolle y cuenten con todos los servicios urbanísticos y con las condiciones señalados en el artículo 82 con relación al 78 del TRLS/76, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de ámbitos de actuación, sectores o Unidades de ejecución deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A.1. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria esta última, bastará con el acuerdo municipal de su innecesidad.

A.2. Que se hayan formalizado ante Notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General o en los Planes que lo desarrollen.

A.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

A.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

**B. Urbanización y edificación simultánea**

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

B.1. Que tratándose de suelo incluido en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución se hayan cumplido los requisitos 1, 2 y 3 del apartado "A" anterior.

B.2. Que en solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a ejecutar la edificación y la urbanización de forma simultánea.

B.3. Que por estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

B.4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

B.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales. La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100 % del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. El incumplimiento del deber de urbanizar simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de

los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

### 3.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. TIPOS DE OBRA

#### 3.4.1. Condiciones generales

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, ciñéndose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de afección, y en suelo urbanizable a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado y aprobado definitivamente para el Sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en Suelo no urbanizable de protección se someterán en todo a las normas previstas en el Capítulo 10 de la presente Normativa urbanística.

#### 3.4.2. Tipos de obra

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas Urbanísticas, se relacionan a continuación:

A) Obras de construcción:

- Obra de nueva planta.
- Ampliación.

B) Obras de reconstrucción o reforma:

- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Consolidación.
- Reestructuración.

C) Obras de mantenimiento

D) Obras de demolición:

- Demolición total.
- Demolición parcial.

La definición y extensión de cada una de ellas es la que se señala en la Norma 7.4.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, y a efectos de las presentes Normas, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

#### 3.4.3. Condiciones de actuación sobre los terrenos

En principio, y siempre que no se determine lo contrario en las normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados en el punto anterior.

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de los previstos en el Capítulo 7 de las presentes Normas Urbanísticas, y relacionados en el Catálogo complementario de Bienes a Proteger, rigiéndose a estos efectos por lo previsto en el mencionado Capítulo 7.

### 3.5. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

#### 3.5.1. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 151 de la LSCM 9/2001 y con eficacia supletoria el artículo 178.1 del TRLS/76, y en las presentes Normas urbanísticas del Plan General.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 180.1 del precitado cuerpo legal, TRLS/76.

#### 3.5.2. Régimen general

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título VII del TRLS/92, en lo no declarado nulo por la STC 61/1997, y articulado vigente del TRLS/76.

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

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

### 3.5.3. Procedimiento

El procedimiento para la solicitud municipal se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico, elaborado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

#### A. Licencias de parcelación

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación suscrito por técnico competente y visado a escala mínima 1:500 sobre base topográfica georeferenciada y vinculada a las coordenadas UTM del Catastro vigente, y en su caso con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

#### B. Licencias de obras de urbanización

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización, suscrito por técnico competente y visado, realizado de acuerdo con las Normas generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53. 67.5, 69 y 70 del RP, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

#### C. Licencias de edificación. Obra Mayor y Legalización

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente, georeferenciado, visado, ajustado al Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) y a las Normas Generales de Edificación de este documento, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

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

- C.1. Que la parcela correspondiente reúna la condición de solar que señala la Norma 3.3.10 para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente la alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas particulares, y se hayan llevado a efecto las cesiones obligatorias en favor del municipio, según la Norma 3.3.7.

Para la concesión de las licencias de Obra Mayor, el solar, parcela o urbanización deberá contar con la disponibilidad real de los suministros siguientes adecuados y dimensionados al uso solicitado: Suministro de agua, alcantarillado, telecomunicaciones y suministro eléctrico.

#### D. Licencias de edificación. Obra Menor

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en la Norma 3.5.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en las presentes Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

D.1. Plano de situación de la obra.

D.2. 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 edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas. etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, respecto de lo proyectado.

D.3. Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.

D.4. Presupuesto real de la obra firmado por el solicitante o por la empresa promotora o constructora en su defecto.

D.5. Declaración responsable, del propietario o contratista, de guardar las medidas de seguridad pertinentes y la gestión de residuos correspondiente.

#### E. Licencia de apertura

Será de aplicación lo dispuesto en el Decreto de 17 de junio de 1995 que aprueba Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en las disposiciones vigentes del Decreto 2114/1961, de 30 de noviembre que aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, y en el Reglamento de

Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencia de apertura que amparen usos industriales, se justificará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal a la calificación ambiental o evaluación de impacto ambiental, en su caso, emitido por el órgano correspondiente de la Comunidad de Madrid que sea competente, conforme a lo establecido en la citada Ley de Protección de Medio Ambiente.

El comienzo del uso de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la correspondiente Licencia de Primera Ocupación.

Para la concesión de las licencias de Primera Ocupación, el solar, parcela o urbanización deberá contar con los boletines o autorizaciones de las empresas suministradoras correspondientes a los suministros siguientes adecuados y dimensionados al uso solicitado: Suministro de agua, alcantarillado, telecomunicaciones y suministro eléctrico.

#### 3.5.4. Autorizaciones concurrentes

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

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

En todo el ámbito del suelo clasificado como Suelo no urbanizable de protección, la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideran obra menor en esta Normativa, estará sujeta al régimen calificación urbanística o proyecto de actuación especial legitimados por los órganos urbanísticos de la

Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 y siguientes de la LSCM 9/2001, y que se recogen en el Capítulo 10 de estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de apertura o autorización de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el correspondiente Reglamento y a la normativa posterior que lo desarrolla, mencionada anteriormente.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia de obra. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades, no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obra, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según lo dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### 3.5.5. Caducidad y prórroga

En aplicación de las determinaciones del artículo 158 de la LSCM 9/2001, las licencias caducarán al año de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que las amparan, en dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividades amparadas, por más de tres meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra, siempre que durante el citado plazo de seis meses, la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de seis meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por tres años, transcurridos los cuales la licencia caducará, siendo necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.



### 3.5.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañaran el certificado de fin de obra visado suscrito por técnico competente, impreso de alta en catastro, libro del edificio y boletines de compañías suministradoras.

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

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas en la licencia, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 195 de la LSCM 9/2001.

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

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

- A. Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- B. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- C. Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, para aquellas clasificadas por el mismo.

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

Para la concesión de las licencias de Actividad y Funcionamiento, el edificio deberá contar con los boletines o autorizaciones de las empresas suministradoras correspondientes a los suministros siguientes adecuados y dimensionados al uso solicitado: Suministro de agua, alcantarillado, telecomunicaciones y suministro eléctrico.

### 3.5.7. Cédula urbanística y alineación oficial

De acuerdo con lo establecido en el artículo 63 del TRLS/76, la cédula urbanística es el documento que expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a un edificación, sector, solar, parcela o ámbito de Actuación. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del artículo 168.3 del RP. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar o escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

#### 3.5.8. Órdenes de ejecución

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

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Órganos urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en el artículo 170 de la LSCM 9/2001 y supletoriamente por los artículos 245 y siguientes del TRLS/92 y 181.2 del TRLS/76, y de los artículos 10 y 11 del RDU, concordantes.

### 3.5.9. Declaración de estado ruinoso

En el artículo 171 y siguiente de la LSCM 9/2001 y con eficacia supletoria el artículo 183 del TRLS/76 y concordantes del RDU, se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el artículo 183 del TRLS/76 y concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

Con independencia de lo anterior, para la declaración de ruina en los edificios catalogados, se estará a lo establecido en el artículo 171.3.C) 2º y 172 de la LSCM 9/2001.

No obstante lo anterior, y para los Bienes del Patrimonio Histórico sometidos a protección, se estará a lo establecido en la Ley 2/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

### 3.5.10. Obra menor

A los efectos previstos en el Plan General tendrán la consideración de obra menor aquellas que cumplan los siguientes requisitos:

Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que fuere, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta de ordenanza o suelo en la que se ubique.

Que la obra, ya sea de modificación o reforma, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales fundamentales por ser portantes como pueden ser, vigas, pilares, losas de la edificación, ni alterar su configuración arquitectónica básica, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual fuere el tipo de obra a realizar.

Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesario la redacción de un Proyecto Técnico, siempre y cuando:

1. La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en la Norma 3.5.3.0.D., y

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

A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

- A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua
  - A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
  - A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
  - A.3. Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.
  - A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
  - A.5. Colocación de postes de todo tipo.
  - A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
  
- B. Obras auxiliares de la construcción
  - B.1. Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
  - B.2. Construcción de andamios y similares.
  - B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
  - B.4. Acotamiento de fachadas.
  - B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias y otros aparatos elevadores para la construcción.
  - B.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
  - B.7. Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.
  
- C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios

- C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura principal portante y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales portantes principales.
- C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.
- C.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- C.5. Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.
- C.6. Colocación de rejas.
- C.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- C.8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- C.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- C.10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- C.11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- C.12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparadas por licencia de obra mayor.
- C.13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20 % de la superficie de ésta.
- C.14. Obras tanto interiores o exteriores realizadas en edificios no catalogados por la Ley 3/2013, consistentes en modificación acabados verticales y horizontales exteriores o interiores, sustitución de carpinterías, mejora de condiciones térmicas interiores y todas las encaminadas a mejorar la eficiencia energética, instalación de calderas paneles solares térmicos y fotovoltaicos, e igualmente las destinadas a facilitar el acceso a personas de movilidad reducida, con la instalación de elevadores, rampas etc. También tendrán la consideración de obra menor la que suponen el refuerzo o sustitución estructural de elementos puntuales secundarios del edificio, sin patología global, así como las reparaciones necesarias en elementos estructurales de madera, verticales y horizontales con sustitución parcial de los mismos.

D. Obras en las parcelas y en la vía pública

- D.1. Establecimientos de vallas o cercas definitivas.

- D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>.) de superficie total.
- D.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de la misma, en algún punto.
- D.4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- D.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

## **CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS**

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

### **4.2. TIPOS DE USOS**

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

#### **4.2.1. Uso principal o característico**

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

#### **4.2.2. Uso complementario**

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

#### **4.2.3. Uso prohibido**

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de los usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

**4.3. ESTRUCTURA DE USOS**

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura de usos separados, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo:

**TABLA 1. ESTRUCTURA DE USOS**

Nº	USO	CLASE	CAT.	DESCRIPCIÓN			
1.	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR			
		RESIDENCIAL	2ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR			
			3ª	RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero, ni de interés social): - Residencias colectivas. - Residencia religiosa / cultural. - Colegios Mayores.			
			4ª	VIVIENDA PÚBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Unifamiliar o Multifamiliar)			
		2.	COMERCIAL (SECTOR TERCIARIO)	COMERCIO	1ª	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE REPARACIÓN DE SERVICIO PÚBLICO. (Hasta 200 m <sup>2</sup> .) Única razón comercial.	
					2ª	LOCALES COMERCIALES. (Hasta 500m <sup>2</sup> .) Única razón comercial.	
					3ª	GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES. (Hasta 1500 m <sup>2</sup> .) Única o varias razones comerciales.	
					4ª	GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES. (Hasta 2500 m <sup>2</sup> .) Única o varias razones comerciales.	
					5ª	GRANDES CENTROS COMERCIALES. (Más de 2500 m <sup>2</sup> .) Única razón comercial.	
				HOTELERO	6º	INSTALACIONES DE TURISMO RURAL (Incluidas instalaciones complementarias, casa rural, vivienda turística, alojamientos y apartamentos turísticos y hotel rural).	
					7ª	INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y MÁS DE 2500 m <sup>2</sup> . (Incluidas instalaciones complementarias).	
8ª	INSTALACIONES DE MÁS DE 50 HABITACIONES Y MÁS DE 2500 m <sup>2</sup> . (Incluidas instalaciones complementarias).						
9ª	ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFÉS Y RESTAURACIÓN, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTÁCULO NI HOSPEDAJE.						
10ª	ESTABLECIMIENTOS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS EN LOCALES CERRADOS. (Salas de fiesta, discotecas, etc.).						
3.	OFICINAS (SECTOR TERCIARIO)	OFICINAS	1ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES.			
			2ª	OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.			
			3ª	OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO.			
			4ª	OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.			
			4.	EQUIPAMIENTO SOCIAL	EDUCATIVO Y CULTURAL	1ª	EDUCACIÓN INFANTIL
						2ª	EDUCACIÓN PRIMARIA
						3ª	EDUCACIÓN SECUNDARIA
						4ª	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA
						5ª	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES
						6ª	ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACIÓN
						7ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECA
ASISTENCIAL	8ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Sin residencia colectiva): - Club de Personas Mayores - Guardería					
	9ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Titularidad pública o privada): - Residencia de persona mayores - Centros de acogida infantil y adultos					
	SANITARIO	10ª	ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada): - Clínicas - Ambulatorios - Consultas - Odontología - Laboratorios - Enfermería				
		11ª	ESTABLECIMIENTOS CON INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada): - Hospitales - Clínicas - Sanitarios				
		12ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada)				



Nº	USO	CLASE	CAT.	DESCRIPCIÓN
		ADMINISTRATIVO	13ª	CENTROS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL, AUTONÓMICA O ESTATAL, CON ATENCIÓN AL PÚBLICO
		RELIGIOSO	14ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA
			15ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA
		DEPORTIVO	16ª	ESPACIOS PARA DEPORTE SIN ESPECTADORES AL AIRE LIBRE
			17ª	ESPACIOS PARA DEPORTE CON ESPECTADORES AL AIRE LIBRE
			18ª	EDIFICIOS PARA DEPORTE SIN ESPECTADORES BAJOCUBIERTO
			19ª	EDIFICIOS PARA DEPORTE CON ESPECTADORES BAJOCUBIERTO
5.	TALLERES SOSTENIBLES ARTESANALES (SECUNDARIO)	TALLER SOSTENIBLE ARTESANAL	1ª	ACTIVIDADES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES
			2ª	ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDENCIAL
			3ª	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES
			4ª	ACTIVIDADES ESPECIALES
		TALLERES AGROPECUARIOS EXTRACTIVA	5ª	INDUSTRIA TRANSFORMADORA AGROPECUARIA
			6ª	INDUSTRIA EXTRACTIVA COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS USOS
		ALMACENAMIENTO	7ª	COMPATIBLE CON USOS INDUSTRIALES
			8ª	ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRICOLAS
			9ª	ALMACENAMIENTO ESPECIAL/SILOS:
			10ª	- Depósitos de agua - Depósitos de combustible
		GARAJE	11ª	ASOCIADO A OTROS USOS (Sin explotación Comercial)
		APARCAMIENTO	12ª	DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL (No asociado directamente otros usos)
6.	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	JARDINES	1ª	ÁREAS AJARDINADAS
			2ª	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES
			3ª	PARQUE URBANO
7.	INFRAESTRUCTURAS	PROTECCIÓN	1ª	COMUNICACIONES (Viarías, ferroviarias, portuaria, aeroportuarias y telefónicas)
			2ª	SOCIALES (Abastecimiento, saneamiento y depuración)
			3ª	ENERGETICAS (Eléctricas y gasísticas)
8.	SERVICIOS	SERVICIOS URBANOS	1ª	SUMINISTROS (Agua, alcantarillado, e. eléctrica, alumbrado y telf.), ACCESOS (Peatonal, rodado) Y APARCAMIENTOS
9.	USO AGROPECUARIO (SECTOR PRIMARIO)		1ª	CULTIVOS Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE
			2ª	INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIA
			3ª	INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABULACIÓN
			4ª	INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS CON ESTABULACIÓN

#### 4.4. USO RESIDENCIAL

##### 4.4.1. Definición y categorías

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento de forma permanente que quedan regulados en el apartado 4.4.2 de las presentes Normas.

En todo caso las condiciones técnicas de los edificios correspondientes a este uso vienen regulados por el C.T.E. y son de obligado cumplimiento. Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

##### Clase VIVIENDA:

Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser aislada o adosada y pareada con otras edificaciones. Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan viviendas agrupadas, que disponen de acceso y vestíbulo común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

##### Clase RESIDENCIA MULTIFAMILIAR:

Categoría 3ª. Residencia multifamiliar, o espacio edificado para residencia permanente, sobre una única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc. Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, prohibiéndose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero. Se pueden incluir de igual forma las siguientes tipologías:

- Residencia de personas mayores
- Residencias religiosas
- Centros de convivencia
- Colegios mayores o residencia de estudiantes

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

#### Clase VIVIENDA PUBLICA DE INTEGRACION SOCIAL:

Categoría 4<sup>a</sup>. Incluye cualquiera de las tipologías residenciales de la categoría 1<sup>a</sup> unifamiliar ó categoría 2<sup>a</sup> multifamiliar, que se acoja a cualquier tipo de protección de vivienda pública tanto de carácter estatal como autonómico.

#### 4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Serán de obligado cumplimiento todos los parámetros especificados en el C.T.E.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

##### A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento

El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos en un 1/12 de su superficie.

##### B. Condiciones de ventilación

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>., debiendo garantizarse en cualquier caso una renovación por hora.

##### C. Condiciones de servicios e instalaciones

C.1. Del abastecimiento de agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

C.2. Del suministro de energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza. La instalación cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

TABLA 2. GRADO DE ELECTRIFICACIÓN

Tamaño familiar	< 5 individuos	> 5 individuos
Potencia mínima	5.000W.	8.000W.

C.3. De la red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a través de fosas sépticas, depósitos de almacenamiento o depuradoras en el caso de instalaciones en el Suelo no urbanizable de protección. En el caso de nuevos ámbitos de actuación o sectores con red separativa prevista, pluviales y fecales, las nuevas acometidas de saneamiento deberán ser igualmente separativas.

C.4. Del sistema de calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. De otros servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza conforme al C.T.E.

#### D. Condiciones de evacuación de humos y gases

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 1,00 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones colindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete 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.

#### E. Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un baño. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m<sup>2</sup>.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

Cocina: 5,00 m<sup>2</sup>., con una anchura mínima de 1,60 m. con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m. con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.

Estar-comedor: 15 m<sup>2</sup>. en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20,00 m<sup>2</sup>. en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.

Dormitorio: 7 m<sup>2</sup>., con un lado mínimo de 2,50 m., el individual y 10,00 m<sup>2</sup>., con un lado mínimo de 2,50 m., el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.

Baño: 3,50 m<sup>2</sup>., con una dimensión mínima de 1,50 m., que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidé y bañera de 1,20 metros.

Aseo: 1,10 m<sup>2</sup>., que estará compuesto por inodoro y lavabo.

Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 m<sup>2</sup>., con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residenciales colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

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

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 cm.). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 cm.) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia,

entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 cm.).

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,60 m. pero igual o superior a 2,30 m.

La superficie de los espacios vivideros computará a efectos de edificabilidad a partir de un metro con cincuenta centímetros. (1,50 cm.)

#### F. Condiciones de posición

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

#### G. Condiciones de aparcamiento

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos para el uso residencial, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierta, planta baja, semisótano o sótano.

### 4.5. USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN

#### 4.5.1. Definición y categorías

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en la siguiente Norma 4.5.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

En todo caso las condiciones técnicas de los edificios correspondientes a este uso vienen regulados por el C.T.E. y son de obligado cumplimiento.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

**Clase COMERCIO:**

Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 metros cuadrados de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo una única razón comercial. No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso taller sostenible Industrial.

Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 metros cuadrados de superficie de zona de venta, constituyendo una única razón comercial.

Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta, integrados por una sola razón comercial.

**Clase HOTELERO:**

Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y más de 2.500 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

**Clase CENTROS DE REUNIÓN:**

Categoría 9ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.

Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

#### 4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

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

##### A. Condiciones particulares de los espacios públicos

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 metros cuadrados de superficie.

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino a través de un espacio intermedio con puerta contra-incendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destinen a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) o almacenes de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,50 metros para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hotelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

##### B. Condición de servicios higiénicos

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 metros cuadrados de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sean diferentes se aplicará la más restrictiva.



No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

#### C. Condición de aparcamiento obligatorio

Para todas las Categorías de la 1ª a la 9ª contempladas se dispondrá una plaza y media de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10ª y 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique lo contrario.

Los establecimientos que amparan las Categorías 4ª y 5ª obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materiales dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

### 4.6. USO TERCIARIO DE OFICINAS

#### 4.6.1. Definición y categorías

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo 4.6.2 de las presentes Normas.

En todo caso las condiciones técnicas de los edificios correspondientes a este uso vienen regulados por el C.T.E. y son de obligado cumplimiento.

Se establecen poro este uso las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.

Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociados a otros usos o aislados.

Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociados a otros usos o aislados.

Categoría 4ª. Oficinas de lo Administración sin atención al público.

#### 4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

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

#### A. Condiciones particulares de los espacios

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

No se admitirán los usos de oficinas en los plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.

La altura libre mínima será de 3,00 metros en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

#### B. Condiciones de servicios higiénicos

Para todas las Categorías deberá proyectarse un inodoro y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción de superficie destinado a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100m<sup>2</sup>. de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sean diferentes se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

#### C. Condiciones de aparcamiento obligatorio

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá, de una plaza y media de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción de superficie edificada. Será obligatorio esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique lo contrario.

### 4.7. USO EQUIPAMIENTO SOCIAL

#### 4.7.1. Definición y categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados o actividades dotacionales o de equipamiento social de uso público y dominio tanto público como privado, tales como,

centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centro culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en lo Norma 4.7.2 siguiente de las presentes Normas.

En todo caso las condiciones técnicas de los edificios correspondientes a este uso vienen regulados por el C.T.E. y son de obligado cumplimiento.

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

**Clase EDUCACIÓN Y CULTURA:**

Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.

Categoría 2ª. Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.

Categoría 3ª. Centros de bachillerato, orientación universitaria o formación profesional de titularidad pública o privada.

Categoría 4ª. Centros de enseñanzas universitarias o destinadas a la investigación, de titularidad pública o privada.

Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.).

Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

**Clase ASISTENCIAL:**

Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como hogar de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

**Clase SANITARIO:**

Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

**Clase SERVICIOS PÚBLICOS:**

Categoría 13<sup>a</sup>. Centros de la Administración Local Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la G.C., etc.).

**Clase RELIGIOSO:**

Categoría 14<sup>a</sup>. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

Categoría 15<sup>a</sup>. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

**Clase DEPORTIVO:**

Categoría 16<sup>a</sup>. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto.

Categoría 17<sup>a</sup>. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, al aire libre.

Categoría 18<sup>a</sup>. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto.

Categoría 19<sup>a</sup>. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, al aire libre.

**4.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene**

A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolle y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

B. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación Cultura y Deporte.

C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E. Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por los necesidades propios del uso

requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por lo reglamentación de las Compañías que los tutelen.

F. Cuando acojan actividades residenciales colectivas se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

#### 4.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción de superficie edificada.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento o razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en los religiosos con residencia, y cada 5 camas en los hospitalarios con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 metros cuadrados de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias viveras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén o instalaciones del centro.

#### 4.7.4. Condiciones particulares de la clase deportiva

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño, Normas NIDE, establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En las instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 metros, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

### 4.8. USO TALLER SOSTENIBLE INDUSTRIAL

#### 4.8.1. Definición

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

En todo caso las condiciones técnicas de los edificios correspondientes a este uso vienen regulados por el C.T.E. y son de obligado cumplimiento.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

**Clase TALLERES SOSTENIBLES INDUSTRIALES / ARTESANALES:**

Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales.

Comprende los pequeños talleres con industrias sostenibles que por su pequeña potencia instalada no desprende gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2ª. Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a talleres con industrias sostenibles que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

Categoría 3ª. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende talleres sostenibles con industrias de mediana y gran volumen que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con los talleres sostenibles anejas.

Categoría 4ª. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

**Clase TALLERES AGROPECUARIOS:**

Categoría 5ª. Talleres de transformación agropecuaria.

**Clase INDUSTRIA EXTRACTIVA:**

Categoría 6ª. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable.

**Clase ALMACENAMIENTO:**

Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.

Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.

Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas.

Categoría 10ª. Almacenamiento especial (depósito de agua, silos, depósitos de combustible, etc.).

Clase GARAJE APARCAMIENTO:

Categoría 11ª. Asociado a otros usos, sin explotación comercial.

Categoría 12ª. Aparcamiento de explotación comercial no asociado directamente a otros usos.

#### 4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad de Higiene en el Trabajo.

C. Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado 4.8.1 serán función de la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Debiendo tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio cv.

La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas ni funcionalmente al proceso productivo.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad y peligrosidad.

D. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

E. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

F. Cuando la instalación necesite de superficie de producción y/o almacenaje la actividad dispondrá dentro de la parcela de:

Una zona de carga y descarga de 32 m<sup>2</sup>. de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.

Una plaza de aparcamiento de 15 m<sup>2</sup>. de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 metros por cada 200 m<sup>2</sup>. construidos o fracción destinados a tal fin.

Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción de superficie edificada.

#### 4.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

##### 4.9.1. Definición y categorías

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales. En todo caso las condiciones técnicas de los edificios correspondientes a este uso vienen regulados por el C.T.E. y son de obligado cumplimiento.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

##### Clase JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS:

Categoría 1ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.



Categoría 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

#### Clase PROTECCIÓN:

Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación, rodoviarías y ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

#### 4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

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

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

#### 4.10. USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

##### 4.10.1. Definición

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

#### 4.11. USO DE RED VIARIA

##### 4.11.1. Definición

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación, destinado a la circulación rodada o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. Peonatal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinada a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que al tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso al peatonal sobre el resto de los modos citados.

#### 4.11.2. Condiciones particulares

El viario se ajustará en el suelo urbano y urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas, y en el Suelo no urbanizable de protección a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia a nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 metros.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm. de largo y 220 cm. de ancho.

Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm., en batería (90°) 450 cm. Y en espina (batería a 45°) 350 cm.

En el caso de aparcamiento con carriles inferiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm., 150 cm. y 100 cm. respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o urbanizable se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondiente a este uso se estará a lo dispuesto en la Clave de Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

#### 4.12. USO AGROPECUARIO

##### 4.12.1. Definición y categorías

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

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción de superficie edificada.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1<sup>a</sup>. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).

Categoría 2<sup>a</sup>. Instalaciones para almacenamiento de productos maquinaria agrícolas.

Categoría 3<sup>a</sup>. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.

Categoría 4<sup>a</sup>. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

##### 4.12.2. Condiciones de habitabilidad e higiene

A. Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

B. Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

C. Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

D. No se permite este uso en plantas sótano o semisótano, salvo que sea necesario por su especificidad (cultivos de champiñones, bodegas,...).

E. En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

## **CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique lo contrario.

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

En todo caso las condiciones técnicas de los edificios vienen regulados por el C.T.E. y son de obligado cumplimiento.

Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a los ámbitos territoriales.
- Condiciones que afectan a las parcelas.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

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

### **CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS TERRITORIALES**

#### **5.1.1. Ámbitos territoriales o recintos**

Son ámbitos territoriales o recintos los establecidos a efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este Plan General:

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos territoriales o recintos de suelo:

Parcela (se describe en el siguiente artículo).

Manzana o unidad urbana equivalente (se describe en el siguiente artículo).

Unidad de ejecución. Son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada. Su objeto es permitir, al menos, la equidistribución o distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística.

Áreas homogéneas. Son la pieza de referencia en suelo urbano respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante del Plan General, delimitadas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológicas y funcional en sí mismas, respecto y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal.

Ámbito de actuación. Ámbito de planeamiento en suelo urbano consolidado que puede delimitarse para proceder a ejecutar parcialmente las determinaciones pormenorizadas del presente Plan General establecidas a través de éste o mediante Plan Parcial.

Sector. Ámbito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo urbanizable a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales de ordenación.

Áreas de reparto. Son los espacios físico-jurídicos, territorialmente continuos o no, delimitados en el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de los aprovechamientos entre propietarios.

Zona urbanística de ordenación pormenorizada u Ordenanza. Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos pormenorizados y su intensidad, así como a las condiciones de parcelación y edificación.

#### 5.1.2. Edificabilidad y Aprovechamiento

El índice de edificabilidad para un área homogénea determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación obtenido conforme al artículo 39.2 de la LSCM 9/2001.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito (índice de edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etc.).

El aprovechamiento unitario en suelo urbanizable sectorizado se define en los términos previstos en el artículo 39.5 de la LSCM 9/2001.

#### 5.1.3. Densidad residencial

Se entenderá por tal el número máximo de viviendas que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir dos tipos:

Densidad residencial bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerado.

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

## 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS PARCELAS

### 5.2.1. Alineaciones oficiales

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan General, o de los Planes y proyectos que lo desarrollen, y define los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos

### 5.2.2. Parcela

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

### 5.2.3. Parcela edificable. Parcela neta

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenación y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el Plan General y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

A. La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

C. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el artículo 99.2 del TRLS/76, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes Zonas de urbanística de ordenación pormenorizada u ordenanza definidas por estas Normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

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

La superficie de la parte privativa no será inferior al 70 % de la superficie de parcela mínima de la Zona de ordenanza en cuestión, salvo que expresamente se fije un límite inferior con carácter específico para algún área en estas Normas Urbanísticas.

#### 5.2.4. Frente de parcela

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

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

#### 5.2.5. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medida perpendicularmente a la primera, desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual deber mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.



**5.2.6. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones**

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

**5.2.7. Finca fuera de alineación**

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

**5.2.8. Espacios libres privados**

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad pública o privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 40% de su superficie, salvo en áreas con uso característico industrial en que este porcentaje será no superior al 75 %.

**5.2.9. Espacios libres públicos**

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

**5.2.10. Solar**

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

- Frente de parcela a espacio público.
- Acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Red de Telecomunicaciones.
- Alumbrado Público.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

#### 5.2.11. Manzana o unidad urbana equivalente. Manzana edificable

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

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

#### 5.2.12. Rasantes. Rasantes oficiales

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

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

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano consolidado de desarrollo directo a través de esta Normativa Urbanística como rasantes oficiales.

### 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES

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

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

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

#### 5.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

##### 5.4.1. Retranqueo de fachada

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

##### 5.4.2. Retranqueos a linderos

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

##### 5.4.3. Área de movimiento de la edificación

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual debe situarse la edificación principal, deduciéndose esta como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza a las específicas que marquen los planos de ordenación.

Las plantas bajo rasante deberán respetar igualmente los retranqueos obligatorios a todos los linderos y por lo tanto no excederán de la proyección en planta de la edificación sobre rasante. La rampas de acceso a los sótanos o semisótanos podrán ser exteriores a la proyección de la edificación.

##### 5.4.4. Fachadas de la construcción. Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela. Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

##### 5.4.5. Fachada exterior. Línea de edificación

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

**5.4.6. Alineación fija de fachada**

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación del Plan General, o de los planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

**5.5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS****5.5.1. Índice de edificabilidad superficial máxima**

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por el Plan General a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construible sobre cada metro cuadrado de suelo.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

Se considerará edificabilidad neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.

Se considerará edificabilidad bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por el Plan General.

**5.5.2. Superficie máxima construible**

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el Plan General, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A. A los efectos de su medida, ésta se realizara por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.

B. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

C. Computará así mismo la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.).

D. La superficie construida habitable bajo cubierta, definida así en los proyectos correspondientes, computará en las condiciones que se exponen en la siguiente Norma 5.6.4. siempre que su altura libre interior sea igual o superior a 1,50 m.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficiales construible de todos los plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A, B y C.

#### 5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendido dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación cubierta, incluido la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados o abiertos, no así los aleros. Se expresa como porcentaje respecto de lo superficie neta de lo parcela edificable.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela neta y edificable, expresándose en metros cuadrados.

El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en metros cuadrados y en este caso se define como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando, en su caso, la superficie de este fondo que no corresponda a la parcela.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontado la superficie ocupada por la edificación principal.

#### 5.5.4. Fondo máximo edificable

Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por el Plan General a partir de la alineación oficial exterior de la parcela. Se expresa en metros lineales y se medirá sobre la perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos

### 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y NORMAS DE BUENA CONSTRUCCIÓN

#### 5.6.1. Tipos edificatorios

Se entiende por tipos, o tipologías, edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se

basa en los propios tipos existentes en el municipio que, o bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

**A. Edificación entre medianerías**

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela tradicional, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada.

**B. Edificación adosada**

Si la línea de la edificación abarca varias parcelas resultantes de una parcelación y en su caso esta línea se localiza en la alineación oficial o retranqueada respecto ella, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipología adosada o en hilera. No se permitirá un número de viviendas adosada superior a 5 por promoción. La edificación adosada deberá proyectarse y construirse de forma conjunta.

**C. Edificación pareada**

Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación y no alineadas entre sí, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial. La edificación pareada deberá proyectarse y construirse de forma conjunta.

**D. Edificación aislada**

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

**E. Edificación en bloque**

Construcciones aisladas, destinadas a albergar viviendas multifamiliares y que se sitúan en parcelas con la ordenación específica para esta ordenanza. La edificación en bloque deberá proyectarse y construirse de forma conjunta.

### 5.6.2. Altura de la edificación

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

#### A. En las edificaciones principales

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere. En edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre el 0 y el 10%, será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 20 metros de alineación de la edificación comenzando desde los cinco metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien blanqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta. Todo ello, con las limitaciones que establece el Art. 99 del RP.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre el 10 y el 20%, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 10 metros y si superase el 20% esta comprobación se efectuará cada 5 metros.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas considerada en el párrafo que sigue será así mismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,00 metros sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

B. En las edificaciones auxiliares

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

C. Edificación con frente a dos calles de rasante diferente

En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

5.6.3. Altura máxima de la edificación

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determina el Plan General según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

5.6.4. Altura libre de pisos

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

A. Plantas sobre rasante

- Planta baja:



Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores + 0,15 m. y + 1,00 m.

Su altura libre no será inferior a 2,40 m. en zona de casco antiguo, ni inferior a 2,50 m. en el resto de las áreas.

Si la edificación es de taller sostenible industrial o tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 3,00 m.

- Plantas altas o planta tipo:

Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 2,50 m.

- Bajo cubierta o planta bajo cubierta:

Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

B. Plantas bajo rasante

- Semisótano:

En aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de quince centímetros (0,15 m.) y menos de un metro (1,00 m.). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante - planta baja-.

A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a, la rasante considerada sea de un metro, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos en

que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y la línea que defina la mitad del fondo edificado.

Su altura libre no será inferior a 2,50 m.

- Sótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los quince centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 2,20 m.

#### 5.6.5. Cubierta de la edificación

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán siempre inclinadas con pendientes reguladas por cada ordenanza. No podrán realizarse terrazas sin cubierta, solárium, ni cubiertas planas, salvo en las ordenanzas vivienda unifamiliar Grado 5 en los Tomillares y en Equipamiento Social en función de las necesidades del propio edificio.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse a espacio habitable, permitiéndose como compatible el uso de desván, trastero, etc., salvo que expresamente no se permita el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de ordenanza o en su caso la normativa urbanística de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los sectores previstos. Estos espacios bajo cubierta deberán tener una altura libre mínima de 1,50 metros en su punto más desfavorable, a partir de la cual computarán a todos los efectos como edificabilidad.

#### 5.6.6. Construcciones por encima de la cubierta y enrasados con ella.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

A. Los elementos decorativos y de remate de carácter tradicional que completan la fachada. Se prohíben, veletas de gallos, brujas con escoba, esculturas de los siete enanitos o similares ajenos a los elementos tradicionales de cubierta.

B. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (chimeneas, shunts de ventilación etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano del 50%

apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada. Se procurará que estos elementos queden ocultos a visualizaciones directas desde espacio público.

C. Se permiten, salvo en la ordenanza casco antiguo, la colocación de paneles solares, y fotovoltaicos con una inclinación máxima de la latitud del municipio 40°N. Al servicio de las edificaciones sobre las que se sitúan. Preferentemente los paneles solares se situarán paralelos o integrados en la cubierta de las edificaciones.

#### 5.6.1. Pared medianera. Línea medianera

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

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

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

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento similar al de la fachada.

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

#### 5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes, en caso antiguo, solo podrán ser balcones tradicionales de forja o similar, con fondo de 0,30 m. / 0,40 m. y anchos de 1,00 m. / 1,50 m.

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 metros.

#### 5.6.9. Elementos salientes

Son los elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, tejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

A. Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 metros respecto de la línea de fachada.

B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre queden frente a calles con ancho superior a 6,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 metros y que no tengan una longitud superior a 4,00 metros. En cualquier caso deberán retranquearse 0,40 metros del encintando de la calle o de la línea de arbolado existente.

C. Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 metros en cualquier caso. El vuelo no será inferior a 0,20 metros.

#### 5.6.10. Entrantes de la línea de fachada. Paso porticado.

Son elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y debiendo estar cubiertos.

Solo se permitirán los pasos porticados en la ordenanza de bloque y en la plaza Mayor consolidando los actuales y discurrirán en paralelo a la línea de fachada tanto interior como exterior con un fondo perpendicular a la misma de al menos 3,00 m y como máximo 4,00 m.

#### 5.6.11. Patios de luces y ventilación

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

Los patios están regulados y en su caso prohibidos por las ordenanzas específicas y como condición general se tendrá:

Las dimensiones mínimas en planta serán de nueve metros cuadrados 9,00 m<sup>2</sup>. y se podrá inscribir un círculo de tres metros de longitud 3 m. de diámetro.

No se permiten los patios abiertos a fachada.

La altura será como máximo desde planta baja, prohibiéndose en todo caso el denominado patio ingles.

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

En el Casco Antiguo se prohíben los patios interiores salvo los condicionados por servidumbres existentes de luces o vistas. Estos, deberán tener las dimensiones mínimas consideradas en el punto anterior.

Para edificaciones entre medianeras, singularmente en el Casco Antiguo que no agotan la ocupación del solar, la superficie sobrante deberá cumplir las condiciones de patio y en ningún caso dará a frente de fachada.

No se permiten patios mancomunados entre dos propiedades diferentes con superficies inferiores a la mínima. En caso de patios existentes en edificaciones tradicionales que no cumplan las dimensiones mínimas, será posible con acuerdo notarial, el compartir dicha superficie.

#### 5.6.12. Acceso

En todo caso las condiciones técnicas de los edificios vienen regulados por el C.T.E. y son de obligado cumplimiento.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permita el acceso al interior de la edificación o de la parcela. Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y una altura libre mínima de 2,60 metros, y en viviendas unifamiliares 1,00 metro de ancho y 2,20 metros de altura.

Los portones y cancelas tradicionales de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 metros y una altura libre máxima de 4,00 metros.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos y en ningún caso se ocupará vía pública con el barrido de la puerta.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y de la noche y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos de elevación complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

#### 5.6.13. Escaleras

En todo caso las condiciones técnicas de los edificios correspondientes a este uso vienen regulados por el C.T.E. y son de obligado cumplimiento.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,85 metros en viviendas unifamiliares, 1,20 metros en edificios de viviendas (multifamiliar), y 1,20 metros en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

#### 5.6.14. Cerramientos exteriores

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

Se regulará por lo dispuesto en el C.T.E. y será de obligado cumplimiento.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A. Las fachadas de la edificación y los vallados de parcelas, deberán terminarse con enfoscados lisos en sus caras exteriores e interiores de forma que permitan la aplicación de pinturas, etc., de reducido conservación y coloración adecuada al entorno, o bien ejecutarse exteriormente con piedra del lugar, quedando expresamente prohibido la utilización del ladrillo visto, y siempre que ello no contravengan las condiciones particulares de las distintas Zonas de Ordenanza.

El uso de la piedra natural tipo caliza, arenisca o pizarra en fachadas, dinteles recercados etc... vendrá regulada por las diferentes Zonas de Ordenanza.

B. El uso de la teja árabe vieja, de imitación, mixta etc.. en los edificios de viviendas y los diferentes materiales para otras tipologías de cubierta, naves, polideportivos, etc... vendrá regulada por las diferentes Zonas de Ordenanza.

C. Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirvan para delimitar o cerrar las parcelas o, propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las Zonas de Ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, a base de mampostería o fábrica de piedra, chapado en este material, o enfoscado pintado en colores ocres o terrosos, con una altura mínima de 0,70 m y máxima de un metro 1,00 m., medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.

Los cierres laterales de parcela se podrán realizar, en función de las diferentes Zonas de Ordenanza, mediante malla de simple torsión, cerrajería, muros de cerramiento de ladrillo o bloque enfoscado y pintado en colores terrosos, con una altura máxima de dos metros (2,00 m). En todo caso deberán estar terminados y rematados en su totalidad.

En el Suelo no urbanizable de protección los cerramientos de parcela se recomienda el uso de malla cinégetica con la correspondiente autorización de Medio Ambiente, previa a la concesión de Licencia de Obra.

- Queda expresamente prohibido la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

#### 5.6.15. Humedades e impermeabilización

Se regulará por lo dispuesto en el C.T.E. y será de obligado cumplimiento.

En todo caso se aconseja colocar en todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,60 metros de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática. Igualmente se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

#### 5.6.16. Condiciones interiores de los locales

Se regulará por lo dispuesto en el C.T.E. y será de obligado cumplimiento.

En todo caso toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo y un sexto respectivamente de la superficie que tenga el local que se considere. No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

#### 5.6.17. Normativa de rango superior

Todas las edificaciones que se proyecten o construyan deberán cumplir en todo caso las condiciones técnicas de los edificios vienen regulados por el C.T.E. y son de obligado cumplimiento.



## **CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos al suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) o privado y no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, y atenderá a lo especificado en la Norma 6.6 de este Capítulo.

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

Para la aplicación de estas normas el espacio libre se clasifica en:

- Red viaria en suelo urbano o urbanizable sectorizado.
- Red de caminos en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección.
- Sistema de Espacios libres y Zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

### **6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE SECTORIZADO**

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

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

#### **6.2.1. Alineaciones y rasantes**

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

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

**RED VIARIA: SECCIONES MÍNIMAS**

Aceras (ancho mínimo libre en cualquier punto)

En calles con separación de tránsitos y en calles de coexistencia 1,20 m.

Vías peatonales exclusivas 3,00 m. Máx. pendiente 8%.

Vías urbanas de acceso rodado 6-8 m. Máx. pendiente 12%.

Vías principales distribuidoras 8-10 m. Máx. pendiente 10%.

Vías en áreas industriales 10-12m. Máx. pendiente 7,5%.

Vías de ronda y accesos 12-20 m. Máx. pendiente 7%.

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

**6.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos**

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene el carácter vinculante.

**6.2.3. Materiales y tratamientos**

**A. Sendas públicas para peatones**

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso. Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8 %. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima esta barrera arquitectónica para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por canalillo central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento. Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

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

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

En cualquier caso, la pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona del Casco Antiguo se hará con materiales pétreos o similares tipo hormigón impreso, adoquines de hormigón envejecido, etc...

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

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

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

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante conforme al C.T.E..

#### B. Calles con separación de tránsitos

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

Se determina como condición material para la totalidad del término municipal que los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

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

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

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

#### C. Calles de coexistencia

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

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

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

En aquellas vías en que el ancho del área dominado por el peatón (aceras) sea superior a dos metros (2,00 m.), se incorporará una banda de ancho variable como transición material entre la calzada y dicha acera, realizada con canto rodado de tamaño superior a 80 mm., empedrado de cualquier tipo, etc.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,20 metros, conforme establece el artículo 5 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, caracterizándose por diferencia de cota.

Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,20 metros en el 60 % de su longitud, ambos planos de tránsitos, calzada

y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resallo con solución a nivel.

Solo podrán considerarse itinerarios accesibles a personas con movilidad reducida aquellos que tengan anchura superior a 1,20 metros y reúnan las demás condiciones exigibles.

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

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad medio 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, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo, cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viario en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

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

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

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

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

#### 6.2.4. Vados permanentes

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del máximo comprendido entre

los 3 y 4 centímetros, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 centímetros medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasante de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

#### 6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

#### 6.2.6. Alumbrado público

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco metros (5,00 m.).

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 metros de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 metro en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

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

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a cinco metros. En caso contrario, y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas en que se tratarán de la forma antes descrita, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alinearse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizan 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 a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

#### 6.2.7. Alcorques

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin,

o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorques o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 1,00 metros.

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

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o texto en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro mínimo y de un metro de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

### 6.3. RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

#### 6.3.1. Carreteras

Los márgenes de carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal y a las que determina la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que definen una zona de dominio público de 3 metros de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera en general aumentando a 8 metros en caso de Autopistas y Autovías, y afectando una zona de protección de 15 m. en la Red Básica de 2º Orden y Red Local, de 25 m. en la Red Básica de 1er Orden, y 50 m. en Autopistas y Autovías.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado, en su caso, se colocará a 2,50 metros de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de un metro.

Todas las infraestructuras viarias de acceso desde la Carretera M-604 y M-969 serán desarrolladas mediante proyectos específicos que deberán ser aprobados por la Dirección General de Carreteras, y se ajustarán a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas de la Comunidad de Madrid.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid, o su zona de protección, deberá solicitarse permiso a la Dirección General de Carreteras.

### 6.3.2. Caminos

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 metros 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 a su destino. Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al señalado a continuación:

Tratamiento de caminos en Suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección

Ancho de pista afectada cinco metros (5,00 m.) comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,50 metros, banda de rodadura de tres metros de anchura con tratamiento y estabilización del firme, arcén-cuneta de 0,50 metros de ancho. Se dispondrán ensanchamientos cada 600 metros o a la distancia que recomiende el específico trazado del camino en cuestión (cambios de rasante, curvas de encuentro. etc.).

### 6.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

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

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

#### 6.4.1. Alineaciones

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

#### 6.4.2. Topografía

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

#### 6.4.3. Materiales y texturas

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a



mano, piedras naturales y/o áridas vistas armonizando con la disposición y tipo de plantaciones. La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

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

#### 6.4.4. Arbolado

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

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

#### 6.4.5. Dotaciones y servicios

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

#### 6.4.6. Infraestructuras

Las redes de infraestructuras se adecuarán a lo señalado en la siguiente Norma 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

#### 6.4.7. Protección

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

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

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

### 6.5. ESPACIOS LIBRES EN PARCELA DE EQUIPAMIENTOS

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

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que se establezcan reglamentariamente.

#### 6.6. OTRAS CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en la Norma 6.7 y las que a continuación se detallan:

##### 6.6.1. Aparcamientos

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

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

En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.

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

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

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

##### 6.6.2. Seguridad

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

Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 metros ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios.

Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 metros y hasta una altura de 3,40 metros, y la disposición de pavimentos deslizantes en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

#### 6.6.3. Vegetación

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

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

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

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

### 6.7. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES

#### 6.7.1. Alumbrado público

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 las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, como puede ser el LED siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En 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 valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

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

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

TABLA 6. NIVELES DE ILUMINACIÓN

Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recomendada
Calles principales	12 - 15 lux	0,30 – 0,40	V.S.A.P.
Calles locales	7 - 12 lux	0,25 – 0,30	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	5 - 7 lux	0,15 – 0,20	V.S.A.P. V.M.C.C.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los aledaños de la misma.

En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para 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 de carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto 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.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

#### 6.7.2. Distribución de energía eléctrica

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

#### SECTOR RESIDENCIAL:

Número de acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7 y más	0,70

SECTOR AGROPECUARIO O TALLERES SOSTENIBLES INDUSTRIALES:

Nº parcelas suministradas desde centro transformación	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	1
3	0,95
4	0,95
5	0,90
6	0,90
7	0,85
8 y más	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo no urbanizable de protección. En Suelo urbano y urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

6.7.3. Abastecimiento de agua potable ajena a la distribución del Canal de Isabel II

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas - en el momento de redactarse estas Normas la Confederación Hidrográfica del Tajo -, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en la normativa vigente.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo éste último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación con aquel.

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.

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

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 metros cúbicos en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos 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, 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 metros cúbicos. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 metros cúbicos por mes y por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por habitante y día, con una media familiar de cuatro miembros por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

#### 6.7.4. Red de distribución de agua. Red de riego e hidrantes. Normas del Canal de Isabel II

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 20 m.c.a. (metros columna de agua). Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

El material constitutivo de la red de distribución de agua potable será la fundición. En cualquier caso el material de las tuberías deberá acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanquidad, adecuadas.

Cumplirá las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua. Así mismo, las redes de agua potable deberán cumplir las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,60 metros por segundo como velocidad mínima de circulación y 1,50 metros por segundo como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a un metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60 metros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 80 mm.

A efectos de cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 20 m.c.a.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales, para baldeo de calles, conectados a la red de agua potable.

En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten o la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichos redes



independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometido con contador para cada una de dichas zonas.

Los proyectos de riego y jardinería, cuyas redes estuvieran conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, si la superficie bruta de las zonas verdes del ámbito de actuación o sector fuera superior a tres hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

En todos los sectores, ámbitos de actuación y Unidades de ejecución se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio municipal o regional contra incendios a que queda adscrito el municipio.

La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa especificada establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios, para áreas industriales y residenciales de alta densidad de población, y de 200 metros lineales, en idénticas condiciones, para áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 15 viviendas por hectárea).

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

#### 6.7.5. Red de evacuación y saneamiento. Normas del Canal de Isabel II

Las redes de saneamiento serán de sistema separativo en los sectores y ámbitos de actuación de nuevo desarrollo.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas negras, disponiéndose por este motivo en cada parcela dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales domésticas o industriales y otra segunda para pluviales.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada ámbito o sector.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 metros, hacia un dren, 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.

Si la red de saneamiento que se proyecte tuviera que ser excepcionalmente de tipo unitario por razones técnicas, se observará lo siguiente:

Se deberá realizar por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos o sectores a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada ámbito o sector.

En el proyecto de urbanización del ámbito o sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al mismo y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulan aguas negras.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbederos de aguas pluviales y en cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3,00 metros por segundo, pudiendo admitirse hasta 6,00 metros por segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La

velocidad mínima será de 0,50 metros por segundo a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos.

En caso de ser inferior, será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,60 metros cúbicos para ramales inferiores a 0,30 metros de diámetro y de 1,00 metros cúbicos para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibropresado para secciones de hasta 0,60 metros de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas.

Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 metros medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atraviese áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1.20 metros.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal, salvo en los casos previstos en el presente Plan General.

En Suelo no urbanizable de protección la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "imhoff",

siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 (el primero 4 veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-ISD respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo no urbanizable de protección deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan.

En cuanto a las dotaciones, diseño de la red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará así mismo el cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II.

**6.7.6. Dimensionado de firmes en Suelo urbano y urbanizable sectorizado**

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme (\*) a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que se recogen en el cuadro siguiente:

**TABLA 7. SECCIONES MÍNIMAS DE FIRMES**

	Flexibles (cm)	Mixtos (cm)	Rígidos (cm)	elemen. (cm)	Observaciones
CALLE DE TRÁFICO DENSO (*) E INDUSTRIALES PRINCIPALES	5 D-12/S-20 7 G-20 20 Z.A. 25 Z.A.	5 D-12/S-20 20 H-175 15 Z.N.	23 H-275 15 G.C. 15 Z.N.	12 A.P./B.H. 3 A.M. 12 H-175 15 Z.N.	* tráfico >50 vehículos de seis ruedas al día
CALLES DE TRÁFICO MENOS DENSO (*) E INDUSTRIALES PRINCIPALES	4 D-12/S-20 4 G-20 20Z.A. 20 Z.N.	4 D-12/S-20 15 H-175 15 Z.N.	20 H-275 15 Z.N.	10 A.P./B.H. 3 A.M. 10 H-175 15 Z.N.	* tráfico <50 vehículos de seis ruedas al día
CALLES MAYORES Y LOCALES	5 D-12/S-20 15 Z.A. 20 Z.N.	4 D-12/S-20 10 H-175 15 Z.N.	16 H-275 15 Z.N.	8 A.P./B.H. 3 A.M. 8 H-175	

				15 Z.N.	
CALLES O SENDAS PEATONALES Y ACERAS	4 D-12/S-20 10 Z.A.		10 H-275	6 A.P./B.H. 3 A.M. 15 Z.A.	En aceras: 2 cm. L.H. 3 cm. M.C. 15 cm. H-125

D-12 Mezcla bituminosa en caliente

S-20 Mezcla bituminosa en caliente

G-20 Mezcla bituminosa en caliente

Z.A. Zahorra artificial

Z.N. Zahorra natural

H-275 Hormigón Rck= 275 kg/cm<sup>2</sup>.

H-175 Hormigón Rck= 175 kg/cm<sup>2</sup>.

H-125 Hormigón Rck= 125 kg/cm<sup>2</sup>.

G.C. Grava-cemento

B.H. Bloque de hormigón

L.H. Loseta hidráulica

M.C. Mortero cemento 1:8

A.M. Arena de miga

A.P. Adoquín prefabricado

(\*) Los firmes de la tabla están estimados en base a la Instrucción de Carreteras (61IC y 62IC) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.

## **CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

### **7.1. ALCANCE Y CONTENIDO**

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

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

- A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección del paisaje, y de la imagen y escena urbana.
- C. Protección del patrimonio edificado.

La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico, conforme al Art. 3.2.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, son fines de la ordenación urbanística.

#### **7.1.1. Responsabilidades**

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecta deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medio-ambiental, estético o inadecuado para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que 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 medio-ambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

### **7.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

#### **7.2.1. Protección medio-ambiental**

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Desarrollo de actividades diversas.

En todo caso y con independencia de lo regulado en el presente Plan General, se estará a lo establecido en la legislación vigente de carácter sectorial, constituida por el Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones vigentes.

Para todo tipo de proyectos, obras o actividades relacionadas, se ejercerán los sistemas previstos de control ambiental, mediante el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y el trámite de Calificación Urbanística.

#### 7.2.2. Vertidos sólidos (basuras)

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, se clasifican en:

1. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado 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.

2. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radiactivos, 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.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa y directrices, así como planes, programas y proyectos en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid.

Para todo ello, se tendrá en cuenta la Ley 10/1998, de 21 de abril, Básica de Residuos, desarrollada por el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, que desarrolla el reglamento de residuos tóxicos y peligrosos. La Comunidad de Madrid se regula mediante la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos.

#### 7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo de niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 que aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

Será de observancia así mismo la legislación autonómica que se refiere a la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos.

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características estén comprendidas dentro de los parámetros de contaminación siguientes:

1. Ausencia de materiales inflamables.
2. PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
3. Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40" centígrados.
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
5. Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).
6. Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1000 mg/l).
7. Demanda bioquímica de oxígeno (DBO5) menor de seiscientos miligramos por litro (600 mg/l).
8. Composición química:



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
Amoniaco (mg/l)	(L)	15
Nitrógeno (mg/l)	(L)	10
Aceite 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

Notas:

- (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión 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 C6O14H6.
- (N) Expresado en lauril-sulfato.
- (P) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

10. 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.

11. 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.

12. Así mismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

#### 7.2.4. Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo, Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

#### 7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido de carácter estatal, y el decreto 55/2012, de 15 de marzo, régimen legal de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Los límites recomendados por la Organización Mundial de la Salud, sobre contaminación acústica y vibratoria, se establecen en un máximo de 65 decibelios en periodo diurno y 35 decibelios en periodo nocturno, límites considerados preceptivos en esta Normas, en tanto se apruebe la correspondiente legislación sectorial en la Comunidad de Madrid.

#### 7.2.6. Protección contra incendios

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la C.T.E. y normativa que lo desarrolla y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad. De igual forma es de especial cumplimiento el decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

#### 7.2.7. Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Ley 17/1997, de 4 de julio, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Madrid.

Espectáculos Taurinos, Decreto 112/1996, de 25 de julio, Reglamento de espectáculo taurinos populares de la Comunidad de Madrid.

#### 7.2.8. Medidas de prevención y reducción de negativos sobre el medio ambiente

Con motivo de la implantación de las obras de urbanización e infraestructuras previstas para los Ámbitos de Actuación y Sectores derivadas de la aplicación del presente Plan General, se tomarán como pauta las siguientes medidas correctoras de prevención.

##### 7.2.8.1. Protección del entorno de las obras

Se vigilará que el paso previo de comienzo de las obras sea la correcta delimitación mediante balizamiento de la zona a urbanizar para evitar la invasión y deterioro de las áreas colindantes por maquinaria pesada.

Se comprobará durante la ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras que en zonas singulares (espacios naturales protegidos, áreas residenciales, bosques autóctonos, concentraciones parcelarias y ecosistemas acuáticos) no se procederá a la instalación de plantas de tratamiento, parques de maquinaria, acopio de materiales, vertederos y préstamos.

#### 7.2.8.2. Contaminación atmosférica

Durante todo el periodo constructivo, se comprobará que se llevan a cabo riegos periódicos en las zonas de almacenamiento, tratamiento y transporte de áridos y materiales procedentes de movimientos de tierra, a fin de asegurar la mínima contaminación por partículas de polvo en suspensión en el aire.

La maquinaria utilizada en perforación estará dotada de captadores de polvo y realizará el regado periódico de las pistas abiertas para la ejecución de la obra, así como el recubrimiento mediante lonas en los camiones encargados del traslado del material.

#### 7.2.8.3. Contaminación acústica

Se verificará que los niveles de ruido reales cumplen la normativa vigente. Los controles deberán servir para comprobar la corrección del dimensionamiento previo y la eficacia de las pantallas acústicas previstas, así como para proporcionar información adicional sobre la necesidad de nuevas pantallas. Para ello, se medirán sobre el terreno los niveles acústicos alcanzados para poder cuantificar esas molestias.

#### 7.2.8.4. Sistema hidrológico

Durante el periodo de construcción de las obras de urbanización e infraestructuras se realizarán controles para:

Comprobar que las obras se llevan a cabo con la mínima afección a los cursos de agua, evitando en lo posible las derivaciones de cauces, el tránsito de vehículos o maquinaria sobre los mismos y el vertido de tierras o cualquier otro tipo de materiales sobre los ríos y sus riberas.

Comprobar que no se ha realizado ningún tipo de vertido en cursos de agua.

Comprobar que las estructuras de paso de los ríos y arroyos garanticen la evacuación de caudales y el paso de los sólidos de arrastre.

Comprobar que la extracción de áridos se realice en las zonas destinadas para ello, así como que no se procede a al almacenamiento permanente o temporal de materiales o maquinaria sobre ningún cauce.

El cambio de aceite de la maquinaria se realizará en depósitos confinados para su posterior traslado a centros de tratamiento especializados.

#### 7.2.8.5. Protección del suelo

Se comprobará que durante la ejecución de las obras, los movimientos de tierra se ejecutan según lo establecido en el capítulo de medidas correctoras.

#### 7.2.8.6. Protección de la fauna

Se comprobará que las obras de drenaje y las cunetas se han realizado de forma que no sean potenciales trampas para pequeños animales.

En cuanto a los drenajes, se comprobará que enlazan a nivel cursos preexistentes y que son viables para ser utilizados como pasos de fauna.

Se comprobará que no exista efecto barrera para la fauna derivado de la construcción de las obras de urbanización e infraestructuras. En caso de que se detecten problemas por la insuficiencia de pasos una vez realizado el cerramiento de la carretera se estudiarán las posibles soluciones.

Se controlará que el vallado perimetral de las obras de urbanización e infraestructuras se realizan con mallas de 1,60 a 1,80 m. de altura, que la distancia entre postes será de 2,00 m., el enterramiento de la base de 30 cm. y el refuerzo de la parte inferior con barra metálica o cable. Se comprobará la eficacia de este vallado y si existen deficiencias, se estudiarán las posibles soluciones.

#### 7.2.8.7. Seguimiento de préstamos y vertederos

Se vigilará que la ubicación de las canteras y vertederos para su explotación sea la autorizada para ello.

Se comprobará que las canteras de préstamos se abren en el lugar autorizado para ello y que su explotación se realiza según las pautas especificadas en el capítulo de medidas correctoras.

Se comprobará que la creación de vertederos se realiza en los lugares autorizados para ello y siguiendo las pautas que se especifican en el capítulo de medidas correctoras.

Se comprobará que los vertidos sean acopiados, en la medida de lo posible, en las zonas de préstamos. En cualquier caso, la tierra vegetal será el acopio más superficial para poder realizar el tratamiento de revegetación sobre este sustrato.

#### 7.2.8.8. Plantaciones

Se comprobará la eficacia de las plantaciones lineales arbóreas, siendo el objetivo perseguido con su colocación, el de conseguir la integración paisajística y reducción de las afecciones sonoras.

Se comprobará el estado de las plantaciones realizadas y se valorará en qué medida, las plantaciones han frenado la erosión en los taludes.

Se comprobará que la densidad de plantación en las zonas que rodean los pasos de fauna es mayor que en el resto de la superficie a tratar. Se recogerá la siguiente información por tramo de tratamiento:

Número total de plantas de cada especie.

Número de plantas a reponer por especie.

Hidrosiembras y siembras.

Se comprobará el estado de las superficies hidrosembreadas y sembradas. Se procederá a la valoración del éxito obtenido en su ejecución.

Se controlará la instalación de las especies vegetales mediante inventarios florísticos a los dos (2), cuatro (4) y seis (6) meses de la ejecución. De los resultados obtenidos en los inventarios, se especificará qué especies de las presentes forman parte de la mezcla de semillas y cuáles son espontáneas.

Se recogerá la siguiente información por tramo de tratamiento:

Condiciones climatológicas en que se llevó a cabo la hidrosiembra, así como fecha, hora y cualquier otro dato digno de mención.

Estado final de las hidrosiembras realizadas en la superficie de cada talud en la que se encuentra la vegetación instalada.

Estado de los taludes en cuanto a los procesos erosivos y de estabilidad.

#### 7.2.8.9. Revegetación y recogida de residuos

Se comprobará la eficacia de la revegetación en las plantaciones tanto arbóreas como de matorrales, siendo los fines perseguidos frenar la erosión y facilitar la integración paisajística de las obras de urbanización e infraestructura en las inmediaciones de las zonas habitadas.

Se verificará que en las unidades de obra que sea necesario, se proceda a la eliminación, incluyendo recogida y transportes a vertedero, de todos los residuos existentes en la zona de actuación.

Se prestará especial atención a la retirada y transporte de los escombros de obra, restos animales o vegetales que interrumpen el buen desarrollo de la obra, envases, plásticos, etc., y todo tipo de desechos procedentes de las plantaciones, hidrosiembras y siembras.

### 7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE, LA IMAGEN Y LA ESCENA URBANA

#### A. DEL PAISAJE NATURAL

##### 7.3.1. Protección del paisaje natural

El presente Plan General establece la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa Específica del Suelo no urbanizable de protección que se trata específicamente en el Capítulo 10 de la presente Normativa Urbanística.

En dicho Capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidas de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc.

Será de especial observancia, la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a los cauces de dominio público hidráulico incidentes en el término municipal, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

El criterio general considerado es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir de l cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por sí misma. En tal sentido se deberá aportar previamente al mencionado Organismo el estudio hidrográfico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados.

Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para las aguas pluviales y residuales. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m. de anchura de los cauces públicos, según se establece en el texto refundido de la Ley de aguas 1/2001, de 204 de julio.

Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización del referido Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el presente planeamiento prevé reservas de suelo para su



construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de zona inundable de los cauces.

Las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

## B. DE LA IMAGEN DEL NÚCLEO URBANO Y LA ESCENA URBANA

### 7.3.2. Protección del perfil del núcleo

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, existente en la actualidad, y especialmente el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de este.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde y perímetro del núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

### 7.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo

Se protegerá, conservará, y repararán daños, de la trama urbana que caracteriza al casco antiguo, impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretextos de la regulación de las mismas. Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dicho casco se contengan, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otros elementos propios del núcleo.

### 7.3.4. Conservación de los espacios

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si el presente Plan General define la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

#### 7.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados

En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería, concertada, etc.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

#### 7.3.6. Supresión de barreras físicas

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas, teniéndose en cuenta para todo ello lo dispuesto en el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento técnico de Desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### 7.3.7. Mobiliario urbano

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural, artificial o madera, deberán ser pintados.

#### 7.3.8. Elementos de servicio público

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se pueden conceptuar como mobiliario urbano, tales como Kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>.) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones, medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

#### 7.3.9. Anuncios

Se prohíbe expresamente:

A. 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 las soporta.

B. La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercos sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en 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 los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente Capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.
2. Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus característicos y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazos, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellos que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
3. 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.
4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde lo entrado en vigor de los mismos como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto de derecho o

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 con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios o los fines que considere.
7. Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

#### 7.3.10. Señalización de tráfico

No se permite situar señales adosados o cualquier edificación, muro, valla o cercado, o menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo 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 el 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.

#### 7.3.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

#### 7.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

**7.3.13. Servidumbres urbanas**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios tendrán que consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

**7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

Se estará a lo especificado en el TOMO V Bienes del Patrimonio Histórico de Garganta de los Montes.

**1.- LISTADO DE BIENES**

Ver relación adjunta:

<b>LISTADO BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE GARGANTA DE LOS MONTES</b>			
<b>CÓDIGO INPHIS</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN PATRIMONIAL</b>	<b>PROPUESTA DGPC</b>
CM/0000/096	<b>PUENTE TABOADA SOBRE RÍO LOZOYA</b>	BIP (Ley 3/13)	Integral
CM/0000/260	<b>MOLINO DE GARGANTILLA</b>	BIP (Ley 3/13) Yacimiento arqueológico	
CM/0062/002	<b>PRADO DE SAN ISIDRO</b>	Yacimiento arqueológico	
CM/0062/004	<b>EL MOLINILLO / MOLINO DE LAS MAYAS</b>	BIP (Ley 3/13) Yacimiento arqueológico	Ambiental A4*
CM/0062/005	<b>MOLINO DEL RÍO / MOLINO DE EN MEDIO</b>	BIP (Ley 3/13) Yacimiento arqueológico	Ambiental A4*
CM/0062/006	<b>CASCO HISTÓRICO DE GARGANTA DE LOS MONTES</b>	Yacimiento arqueológico	
CM/0062/007	<b>CASCO HISTÓRICO DE EL CUADRÓN</b>	Yacimiento arqueológico	
CM/0062/010	<b>PUENTE ARROYO SARDALINDE</b>	BIP (Ley 3/13)	Integral
CM/0062/011	<b>LA TEJERA</b>	Protección General	Ambiental A4*
CM/0062/012	<b>APEADERO Y TÚNEL DE GARGANTA DE LOS MONTES</b>	BIP (Ley 3/13) Yacimiento arqueológico	Ambiental A4*
CM/0062/013	<b>MANGA Y ABREVADEIRO DE LAS ERAS</b>	Protección General	Integral
CM/0062/014	<b>POTRO DE HERRAR (GARGANTA)</b>	Protección General	Integral
CM/0062/015	<b>MOLINO DEL ARROYO DE LA TEJERA</b>	BIP (Ley 3/13) Yacimiento arqueológico	Ambiental A4*
CM/0062/018	<b>CASERÍO DE LOS COBOS</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/019	<b>CL CORRAL NUEVO 3 (EL CUADRON)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/020	<b>CL REINA 4; 6; 12; 14 (EL CUADRON)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/021	<b>CL MANUEL FDZ POZO 12 (EL CUADRON)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/022	<b>CL MANUEL FDZ POZO 2 (EL CUADRON)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/023	<b>CL PRIM 1 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/024	<b>CL CRUCES 7; 9; CL CASTILLEJO 10 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/025	<b>CL CASTILLEJO 6 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/026	<b>CL CASTILLEJO 2 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/027	<b>CL CASTILLEJO 8 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/028	<b>CL PEZ 5 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/029	<b>CL PEZ 1 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/032	<b>CL TIMOTEO DIAZ 22, 24, 18 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/033	<b>CL TIMOTEO DIAZ 7 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/034	<b>CL TIMOTEO DIAZ 9 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/035	<b>CL SANTA MARIA 7 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/037	<b>CL NUEVA 14 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/038	<b>CL NUEVA 11 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/039	<b>CL NUEVA 13 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/040	<b>CL NUEVA 17 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/041	<b>CL PORTALES 8 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/042	<b>CL PORTALES 6 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/043	<b>CL PORTALES 4 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/044	<b>CL PORTALES 2 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/045	<b>CL MOLINO 2 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/046	<b>PZ SAN PEDRO 1 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/047	<b>CL DOCTOR ALBERTO MATEO 2 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/048	<b>CL SAN ISIDRO 15(T) (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/049	<b>CL SAN ISIDRO 13 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/050	<b>CL SAN ISIDRO 17 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/051	<b>CL SAN ISIDRO 19 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/052	<b>CL PRINCIPE 1 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/055	<b>CL SAN ISIDRO 26 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/056	<b>CL SAN ISIDRO 23 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/057	<b>CL SAN ISIDRO 31, 29 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/058	<b>CL SAN ISIDRO 35 (GARGANTA)</b>	Protección General	Ambiental A0
CM/0062/059	<b>VÍAS PECUARIAS-CAÑADA REALSEGOVIANA</b>	Protección General	Ambiental A4
CM/0062/060	<b>CEMENTERIO (EL CUADRON)</b>	BIP (Ley 3/13)	Ambiental A4
CM/0062/061	<b>FRAGUA (EL CUADRON)</b>	BIP (Ley 3/13)	Ambiental A0
CM/0062/062	<b>POTRO HERRAR (EL CUADRON)</b>	Protección General	Integral
CM/0062/063	<b>POSICIÓN REP. EL PORTACHUELO-CERRO BULLERO</b>	Protección General	
CM/0062/064	<b>PUENTE SOBRE FERROCARRIL</b>	Protección General	Integral
CM/0062/065	<b>NUESTRA SEÑORA DE LOS PRADOS</b>	Yacimiento arqueológico	
CM/0062/066	<b>IGLESIA DE SAN PEDRO APÓSTOL (GARGANTA)</b>	BIP (Ley 3/13)	Estructural
CM/0062/067	<b>FUENTE CALLE CAÑO (GARGANTA)</b>	Protección General	Integral
CM/0062/068	<b>CEMENTERIO (GARGANTA)</b>	BIP (Ley 3/13)	Ambiental A4

**2.- OBRAS Y USOS PERMITIDOS**

BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN LA LEY 3/2013 DE 18 DE JUNIO DE 2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

**2.1.- BIENES SOMETIDOS AL REGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN****2.1.1.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)**

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

- 1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
- 2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

**1.1.1.- ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE BIC**

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Entorno de Bien de Interés Cultural, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Entornos de Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

- 1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
  - 2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.
- En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

**2.1.2.- BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)**

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

- Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
- Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

- Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

#### 1.2.1.- ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE BIP

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Entorno de Protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 20, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La DGPC debe autorizar las obras e intervenciones en los Entornos de Bien de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

- Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del Entorno de Protección.

Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

## 2.2.- BIENES SOMETIDOS AL REGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

### 2.2.1.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos Arqueológicos Documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 28, 29, 30, 31 y 32.

Cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) que afecte a zonas donde se encuentren yacimientos arqueológicos y paleontológicos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico deberá ser autorizada previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC). Para ello el promotor de la intervención deberá iniciar el procedimiento de autorización, que seguirá la siguiente tramitación:

- 1- Con carácter previo, se podrá solicitar a la DGPC hoja informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica.
- 2- Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
- 3- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
- 4- Realización de trabajos arqueológicos indicados.



- 5- Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
- 6- Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

Las intervenciones y obras en **Casco Histórico** catalogado como Yacimiento Arqueológico documentado, que impliquen excavación/remoción de terrenos bajo rasante o cota "0", deben ser autorizadas, previa concesión de licencia, por esta Dirección General de Patrimonio Cultural (excepto en aquellas zonas que hayan sido afectadas por obras contemporáneas de consideración: garajes, sótanos, saneamientos, etc.).

Los **molinos hidráulicos** son yacimientos arqueológicos con una normativa específica y con un valor histórico e industrial excepcional. La recuperación o rehabilitación de dichos bienes deben realizarse respetuosas con el elemento, permitiendo solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado (presa, acequia o caz de suministro, antepara, rampa o cubo, estolda o cárcavo, sala de molienda, canal de desagüe, etc.), dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia. Del mismo modo, las restauraciones que se realicen deben ser respetuosas con el bien, potenciando la utilización de las técnicas constructivas y los materiales tradicionales.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, respetando las dimensiones, sistema constructivo, mecanismos de molienda y elementos de producción.

#### 2.2.2.- BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN

Integran el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid los bienes materiales e inmateriales ubicados en su territorio a los que se les reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial (Art. 1 Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

La Ley 3/2013 atribuye a los Ayuntamientos las competencias de protección de los bienes del patrimonio histórico no declarados Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial o yacimientos Arqueológico y Paleontológicos, a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico. El planeamiento asignará un nivel de protección urbanística concreto en función de los valores que han de conservarse, ya sean arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc.

Todo ello sin perjuicio de las demás autorizaciones que en caso de BIC, BIP o Yacimiento Documentado sean exigibles.

### 3.- GRADOS DE PROTECCIÓN

- 3.1.-PROTECCIÓN INTEGRAL
- 3.2.-PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- 3.3.-PROTECCIÓN AMBIENTAL:
  - 3.3.1.-AMBIENTAL A0
  - 3.3.2.-AMBIENTAL A1
  - 3.3.3.-AMBIENTAL A2
  - 3.3.4.-AMBIENTAL A3
  - 3.3.5.-AMBIENTAL A4/AMBIENTAL A4\*

#### 3.1.-GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL

##### *a) Bienes a los que se aplica*

Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores y monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad de conjunto de la edificación y tradición.

Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

##### *b) Determinaciones*

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el en el capítulo siguiente de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativos a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia. **Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.**

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia. **Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será**

necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

### 3.2.- GRADO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

#### a) Bienes a los que se aplica

Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

#### b) Determinaciones.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado 1º las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de licencia. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Al igual que para los elementos catalogados en grado de protección integral, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos en el grado de protección integral.

### 3.3.- GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: A0, A1, A2, A3 Y A4

#### a) Bienes a los que se aplica

Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

Espacios urbanos de calidad destacada.

#### b) Determinaciones

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

#### 3.3.1.-GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A0

##### a) Bienes a los que se aplica

Este grado de protección se aplicará a aquellos *bienes integrantes del patrimonio histórico* en los que, por sus valores arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, sea necesario conservar aquellos elementos que los singularizan, incluyendo estructura, envolvente y configuración arquitectónica general (composición, volumetría, etc.), como salvaguarda de la identidad de la edificación, de la trama urbana y el paisaje, urbano o rural.

Los edificios o elementos incluidos en el grado de protección Ambiental A0 deberán conservar, a partir de su estado actual, aquellos elementos arquitectónicos que definen su tipología y las características del edificio en relación con su entorno.

*b) Determinaciones*

**ASPECTOS Y ATRIBUTOS PROTEGIDOS**

Se protegen, para su mantenimiento y conservación en condiciones de autenticidad e integridad, los siguientes aspectos arquitectónicos de los bienes catalogados con este grado de protección:

- Estructura general, envolvente, volumetría y ocupación. Se protegen estos atributos en cuanto conforman el ambiente y el paisaje urbano (o rural, en su caso)
- Materiales, tradiciones y técnicas constructivas valiosas que se conserven.
- Elementos característicos de su tipología y de su composición.
- La parcela y alineaciones exteriores.
- Espacios libres.

**ACTUACIONES PERMITIDAS**

Se permiten operaciones de conservación estructural y aquellas imprescindibles para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad, que hagan posible la adaptación a nuevos usos, entendiendo estas operaciones como garantía de la conservación del bien. Para garantizar la convivencia de estas dos situaciones, conservación y adaptación a nuevos usos, se permiten las siguientes actuaciones:

- Rehabilitación, con conservación y/o recuperación de la configuración arquitectónica originaria.
- Reestructuración interior (incluyendo modificaciones de la estructura interior).
- Reconfiguración puntual, siempre por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad o accesibilidad, de elementos exteriores. Estas actuaciones seguirán los siguientes criterios:
  - Se priorizará la utilización de técnicas tradicionales en las intervenciones en la envolvente (fachadas y cubiertas).
  - De manera justificada, por razones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad, se podrán abrir nuevos huecos o modificar dimensiones de los existentes. Se seguirán los siguientes criterios:

La proporción en fachada de macizo/vano será semejante a la del edificio original.

Se abrirán los nuevos huecos preferiblemente en puntos no visibles desde los espacios públicos.

- Actuaciones sobre revestimientos, carpinterías o cerrajerías que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio, sin alteración de elementos valiosos como esgrafiados, revocos, carpinterías tradicionales de madera, sillares, inscripciones, etc.

- Obras necesarias para conseguir adecuadas condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad, pero sin alteración de las características originarias de la configuración de edificio, cuya conservación es prioritaria.

Sin garantizar las condiciones descritas en los puntos anteriores, con informe técnico municipal en el que se justifique además la adecuación de la actuación en el Paisaje Urbano, no se concederá licencia.

#### ACTUACIONES PROHIBIDAS

En general, aquellas que modifiquen los elementos de la configuración originaria del inmueble o que, en su caso, alteren la estratigrafía de las diferentes épocas. En concreto:

- Ampliaciones y adiciones a la edificación existente, salvo las imprescindibles para garantizar las condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad y siempre manteniendo en la actuación el criterio de mínima intervención, integrando armoniosamente en el conjunto los elementos que sean necesarios, evitando falsificación tanto histórica como artística.
- Derribo y desmontado total del inmueble.
- Nueva edificación, con sustitución, nueva planta y/o ampliación sin conservación de la edificación actual.
- Se prohíben expresamente la fijación en fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

#### ACTUACIONES EXCEPCIONALES

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de actuación que, por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos a los originales, den lugar a modificaciones significativas en la volumetría o en su envolvente exterior, visibles desde espacios públicos próximos o lejanos. Estas propuestas, previamente a la concesión de licencia, deberán contar con informe favorable de la *Dirección General de Patrimonio Cultural*),(\*) entidad competente para la autorización de cualquier tipo de actuación que afecte a la protección de los bienes integrantes en el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

*(\*) Hasta ahora, estas actuaciones "excepcionales" deben contar, porque así figura en el texto normativo de los Catálogos de Planeamiento, con informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid. Ocurre lo mismo en Grado 1º Integral y en Grado 2º Estructural. (Estos Catálogos están redactados siguiendo las indicaciones de "Catálogos de Planeamiento. Instrucciones para su redacción" aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión de 31 de octubre de 1989).*

### 3.3.2.-GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A1

*Grado A1:* Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las

actuaciones tipificadas en el Capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

### 3.3.3.-GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A2

*Grado A2:* Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

### 3.3.4.-GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A3

*Grado A3:* Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

### 3.3.5.-GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A4/AMBIENTAL A4\*

*Grado A4:* La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

*Grado A4\*:* En actuaciones sobre inmuebles integrantes en el patrimonio industrial, como pueden ser molinos, tejares, fábricas, etc., será posible la autorización de las obras descritas para el grado ambiental A4 siempre y cuando la actuación mantenga e integre los elementos propios de estos edificios, como son los mecanismos y elementos de producción o los sistemas constructivos y dimensiones asociados a cada actividad. Se les dotará del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental de las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid previo a la concesión de licencia. **Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.**

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida

de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas. **Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.**

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado.

### GRADOS DE PROTECCIÓN

**1.-PROTECCIÓN INTEGRAL:** obras de mantenimiento, consolidación y recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

**2.-PROTECCIÓN ESTRUCTURAL:** obras de mantenimiento, consolidación, recuperación y acondicionamiento interior. Se mantendrá la configuración estructural, la envolvente exterior y los elementos significativos.

#### 3.-PROTECCIÓN AMBIENTAL:

**AMBIENTAL A0:** obras permitidas en los grados anteriores más obras de acondicionamiento y reconfiguración puntual (reestructuración o ampliación), siempre justificadas por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad o accesibilidad.

**AMBIENTAL A1:** obras permitidas en el grado ambiental A0 más obras de reestructuración y de ampliación con las siguientes condiciones:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

**AMBIENTAL A2:** obras permitidas en el grado ambiental A0 más obras de reestructuración y de ampliación con las siguientes condiciones:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.

**AMBIENTAL A3:** obras permitidas en el grado ambiental A0 más obras de reestructuración y de ampliación con las siguientes condiciones:

- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

**AMBIENTAL A4:** obras permitidas en grado ambiental A0 más obras de reestructuración y de ampliación que impliquen aumento de altura y/o ocupación en planta.

Grados de Protección	OBRAS					
	Restauración (mantenimiento+ consolidación+ recuperación)	Acondicionamiento (Sin modificaciones en envolvente exterior, en configuración general y en estructura básica original)	Reestructuración (Con modificaciones en envolvente exterior y en estructura básica original no visibles desde espacios públicos)	Ampliación		
				Altura	Ocupación en planta	
					VISIBLE	NO VISIBLE
INTEGRAL	X					
ESTRUCTURAL	X	X				
AMBIENTAL A0	X	X	X	*	*	*
AMBIENTAL A1	X	X	X			X
AMBIENTAL A2	X	X	X		X	X
AMBIENTAL A3	X	X	X	X		X
AMBIENTAL A4	X	X	X	X	X	X

\* Puntual y con justificación por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad o accesibilidad.

## 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

### 8.1.1. Suelo urbano

Constituyen el Suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de ordenación del presente Plan General, donde se expresa así mismo la división en zonas ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en siguientes Capítulos.

En esta clase de suelo, se recogen las categorías correspondientes al Suelo urbano con la delimitación que se opera conforme a los criterios del Art. 14 de la LSCM 9/2001, como un acto de naturaleza reglada, no discrecional.

En función del grado de consolidación y urbanización del suelo urbano, y formando parte de la trama urbana, se han distinguido dos categorías primarias, el suelo urbano consolidado y el no consolidado.

#### 8.1.1.1. Suelo urbano consolidado

El suelo urbano consolidado estará integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectivo y asumido, pueden adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a la edificación.

#### 8.1.1.2. Suelo urbano no consolidado

El suelo urbano no consolidado, es el integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada por obras de urbanización en régimen de actuaciones integradas.

### 8.1.2. Ordenanzas

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes Ordenanzas que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 11 siguiente.

Las diferentes ordenanzas correspondientes son las siguientes:

Casco Antiguo	(CA).
Vivienda unifamiliar Grado 1. "Los Gargantales"	(Vu-G1).
Vivienda unifamiliar Grado 2. "Eras del Soto"	(Vu-G2).
Vivienda unifamiliar Grado 3. "El Verdugal"	(Vu-G3).
Vivienda unifamiliar Grado 4. "Las Pajarillas"	(Vu-G4).



Vivienda Pública o de Integración Social	(Vpls).
Terciario	(TER).
Talleres Sostenibles industriales	(TA-SI).
Talleres Artesanales	(TA-ART).
Talleres Agropecuarios	(TA-AGR).
Equipamiento Social	(EQS).
Zonas Verdes y Espacios Libres	(ZV).
Servicios Urbanos	(SERU).
Infraestructura Comunicación Viaria	(ICV).

### 8.1.3. Régimen urbanístico del suelo urbano.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano queda regulado en el artículo 17 y siguientes de la LSCM 9/2001.

Para la clase de suelo urbano se estará con carácter básico a las determinaciones a que hace referencia en Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, siendo de aplicación con eficacia supletoria, las disposiciones establecidas en el TRLS/76.

### 8.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN. ACTUACIONES INTEGRADAS

Las Unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a efecto la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.

Se exceptúan las siguientes actuaciones:

- La ejecución de Planes Especiales de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- La ejecución de obras públicas ordinarias, previstas en el artículo 130 de la LSCM 9/2001.

Las actuaciones edificatorias en suelo urbano consolidado, incluso cuando impliquen la realización de obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el presente Plan General prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

### 8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO. REQUISITOS

El establecimiento de las Unidades de ejecución comprende las siguientes determinaciones:

- El señalamiento preciso del perímetro correspondiente, de forma que se defina inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de la ejecución bajo la modalidad de actuación integrada.
- La elección del sistema de ejecución mediante el cual ha de llevarse a efecto la actividad de ejecución del planeamiento.

Todo suelo delimitado mediante unidad de ejecución, cumplirá los siguientes requisitos:

- Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.
- Todos los terrenos pertenecerán al mismo ámbito de actuación o sector.
- De existir más de una unidad de ejecución en un mismo ámbito de actuación o sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15%.
- Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de sus ocupantes con derecho al mismo.

#### 8.4. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de las Unidades de ejecución es el acto administrativo a partir del cual se considera el inicio de la actividad de ejecución en la modalidad de actuación integrada.

Cuando no se contenga directamente en el presente Plan General, la delimitación de las Unidades de ejecución y su modificación, incluso de la establecida directamente por este planeamiento, se acordará por el municipio de Garganta de los Montes, de oficio o a instancia de parte interesada, previo los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública.

El acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de las Unidades de ejecución y de su modificación deberá publicarse, para su eficacia, en el BOCM.

En Documentación Anexa a estas Normas Urbanísticas se describen, en fichas individualizadas, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de ejecución en Suelo urbano consolidado, delimitadas por el presente Plan General y cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

#### 8.5. ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN. OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

La ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas para la obtención de las redes públicas en suelos ordenados a través de Plan Especial, para

la ejecución de obras públicas ordinarias y para llevar a efecto la edificación en suelo urbano consolidado.

Los viarios de nueva apertura particularmente previstos en el Plan General que se localizan en suelo urbano consolidado, se obtendrán delimitando un ámbito de ordenación singular, artículo 79.3.c de la LSCM 9/2001, mediante actuaciones aisladas.

En el municipio de Garganta de los Montes, se podrá llevar a cabo la ejecución del suelo urbano no consolidado por el propio Ayuntamiento, artículo 130 de la LSCM 9/2001, mediante obras públicas ordinarias.

El suelo correspondiente a dotaciones con destino público se obtendrá, en el supuesto previsto anteriormente, por:

- Cesión en virtud de reparcelación, en su caso.
- Cesión por convenio urbanístico.

Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Ayuntamiento impondrá a los propietarios de terrenos afectados, el pago de las cuotas que le correspondan por el procedimiento de contribuciones especiales.

#### 8.6. ÁREAS HOMOGÉNEAS. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN Y COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD

La totalidad del suelo urbano en el territorio ordenado, tanto el consolidado como el no consolidado, se ha dividido conforme al Art. 42.6 en relación con el Art. 37.1 de la LSCM 9/2001, en Áreas Homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante.

Dichas áreas homogéneas se delimitan continuas o discontinuas, posibilidad admitida en el apartado 3 del citado artículo, atendiendo a determinados criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal, coincidiendo en la medida de lo posible con barrios o unidades tradicionales del núcleo consolidado.

Las áreas homogéneas constituyen, pues, las delimitaciones de suelo respecto de las que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante y determinan espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.

La división del suelo en dichas áreas se complementa con las siguientes determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

Señalamiento de los Ámbitos de Actuación, el uso global y el coeficiente de edificabilidad.

Establecimiento de los criterios y objetivos respecto a la ordenación urbanística, a mantener y concretar, en su caso, por el planeamiento de desarrollo.

Sobre estas divisiones del suelo se aplican las Ordenanzas, establecidas en el Art. 40 de la LSCM 9/2001.

Así pues, dentro de las Áreas Homogéneas se han delimitado los Ámbitos de Actuación correspondiente.

De igual modo, se ha establecido como determinación estructurante, el coeficiente de edificabilidad para cada Área Homogénea de suelo urbano consolidado y no consolidado, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado, es igual al coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea en que se encuentra, expresado en metros cuadrados construibles con el uso característico, por metro cuadrado de suelo.

#### 8.7. FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

No se delimitan en el presente Avance del Plan General de Garganta de los Montes. Se reflejan en esta normativa a efectos de futuros ámbitos de actuación.

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en la Norma 1.8 de estas Normas Urbanísticas, si se diesen contradicciones entre los valores numéricos de superficies fijas, y los coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas y densidad bruta residencial, si se contemplan estos dos parámetros en las correspondientes fichas de los ámbitos de actuación, teniendo ambas carácter limitativo.

#### 8.8. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Los coeficientes de ponderación adoptados en el presente Plan General para homogeneizar los aprovechamientos de los Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado previstos, son los que a continuación se describen:

<b>ORDENANZA</b>	<b>COEF. HOMO.</b>
VIVIENDA LIBRE (G-1, G-2, G-3, G-4):	1,00
VIVIENDA PROTECCION PÚBLICA (Vpls):	0,85
TERCIARIO (TER):	1,15
TALLERES SOSTENIBLES INDUST. (TA-SI):	0,85
TALLERES ARTESANALES (TA-ART):	0,50
TALLERES AGROPECUARIOS (TA-AGR):	0,50

Estos coeficientes se definen como la relación existente entre el aprovechamiento asignado al Ámbito de Actuación en unidades convencionales y los metros cuadrados edificables del uso que se considere para el mismo. Cualquier alteración de uso o régimen en los ámbitos de actuación deberá motivarse y obligará a la correspondiente modificación del Plan General.

**CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****9.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Constituyen el Suelo urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de ordenación del presente Plan General, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección.

**9.1.1. Suelo urbanizable****9.1.1.1. Suelo urbanizable sectorizado**

El planteamiento urbanístico del Avance del Plan General de Garganta de los Montes, no contempla esta clase de suelo en su versión actual, justificada en la alternativa 1 del Documento Inicial Estratégico. A los efectos normativos se redactan todas las características de esta clase de suelo previendo su posible aplicación en futuros desarrollos, o modificaciones de Plan General.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado conforme al artículo 21 en relación con el 18 de la LSCM 9/2001.

**9.1.1.2. Suelo urbanizable no sectorizado**

El contenido del derecho de propiedad en suelo urbanizable no sectorizado comprenderá, además de los generales y de los atribuidos al suelo no urbanizable de protección, la sectorización de sus terrenos y la ejecución de las obras y actividades autorizables, previo el pronunciamiento de las Administraciones competentes.

**9.1.2. Plan de Sectorización**

Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

**9.1.3. Delimitación**

No se han previsto sectores de Suelo urbanizable sectorizado.

**9.1.4. División en sectores**

No se han previsto sectores de Suelo urbanizable sectorizado.

## 9.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

No se han previsto sectores de Suelo urbanizable sectorizado. Se realiza su descripción para constancia en el caso de futuros desarrollos o modificaciones del Plan General.

### 9.2.1. Sistemas de actuación

La ejecución de cada Sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha de desarrollo correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación, se regulan en el Capítulo 3.2 de las presentes Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en la Norma 9.4 de las mismas.

### 9.2.2. Planes Parciales de ordenación

La parcelación urbanística y la edificación en Suelo urbanizable sectorizado requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de ordenación que se redacte sobre el Sector que se considere, abarcando la totalidad de su ámbito, definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Plan General.

### 9.2.3. Unidades de ejecución

En el interior de los sectores podrán delimitarse Unidades de ejecución para llevar a cabo la actividad de la ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada. La diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por ciento (15%).

### 9.2.4. Ejecución de las redes generales

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, solo podrán realizarse en esta clase de suelo las obras correspondientes a las redes generales definidas por la ordenación estructurante de este Plan General conforme al artículo 23 con relación al 20.1, letra a), de la LSCM 9/2001.

### 9.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización

La ejecución de las obras de urbanización requerirá en todo caso que previamente, además del Plan Parcial de ordenación, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización. Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del Sector y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

**9.2.6. Derecho a edificar**

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren así mismo los siguientes requisitos:

- A. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- B. Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados por el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público.

**9.2.7. Edificación y urbanización simultáneas**

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos A y B anteriores, los siguientes:

- C. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- D. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- E. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar el cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

- F. Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a



establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la posibilidad por parte del Ayuntamiento o Administración actuante de la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto E anterior.

#### 9.2.8. Obras de Infraestructuras y servicios públicos

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en las Norma 9.2.4., podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las obras correspondientes a las infraestructuras y servicios públicos competencia de las Administraciones públicas definidos en estas Normas Urbanísticas conforme al artículo 23 con relación al 20.1, letra a), de la LSCM 9/2001.

#### 9.2.9. Parcelación

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo urbanizable sectorizado hasta que no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

### 9.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable, los propietarios de terrenos de esta clase están obligados a:

- A. Costear la totalidad de las obras de urbanización del Sector y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los artículos 59 y 61, ambos inclusive, del RGU.
- B. Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el Sector, en la forma y cuantía establecida al aprobarse cada Plan Parcial de Ordenación.
- C. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad Urbanística Colaborada de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así se determine en la ficha de desarrollo correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del Sector, y en la forma y plazos allí fijados, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, pueda recabar para sí la obligación de conservar.

D. Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas antes Notario, las cesiones siguientes:

D.1. Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el Sector o unidad de ejecución.

D.2. Terrenos destinados a viales interiores del Sector o unidad de ejecución.

D.3. Terrenos destinados a las redes locales, conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan que comprendan los destinados a:

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

- Centros docentes y culturales públicos.
- Instalaciones deportivas y de recreo públicas.
- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

D.4. El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector, conforme establece el artículo 21 con relación al 18 de la LSCM 9/2001, totalmente urbanizado.

E. Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

F. Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

#### 9.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA

##### 9.4.1. Promotor

Se entenderá por Promotor de un Plan Parcial de ordenación de iniciativa privada a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a, la Administración urbanística actuante, para que se proceda a su tramitación reglamentaria. Las condiciones que debe de cumplir el Promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan por ley.

##### 9.4.2. Garantías

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el Promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en la ley. Las condiciones y forma, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan así mismo por ley.

##### 9.4.3. Plazos para presentación de Planes Parciales

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación antes del plazo fijado en la ficha del Sector correspondiente y si esta no la fijase, en el plazo general que se fija en la Norma 9.4.10 del presente Capítulo. Dicho plazo

comenzará a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de este Plan General en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

#### 9.4.4. Plazos para desarrollar los Planes Parciales

Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, al fijar los plazos exigidos, no sobrepasarán los que se establecen en la Norma 9.4.10. Para computar dichos plazos se estará a los siguientes criterios:

- A. Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fueran exigibles, el plazo computará desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
  
- B. Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Compensación, o en su caso de Reparcelación, y de los Proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.
  
- C. El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización, contará desde la publicación definitiva del Proyecto de Urbanización, y no sobrepasará el plazo máximo previsto para dicha ejecución en las presentes Normas Urbanísticas. En dicho plazo deberán registrarse a favor del Ayuntamiento todos los suelos de cesión obligatoria establecidos en el Plan Parcial correspondiente.

#### 9.4.5. Licencias de parcelación

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del Sector no estuviere contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación que deberá presentarse junto con la solicitud de Licencia de Parcelación, en un plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

#### 9.4.6. Paralización de expedientes

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo urbanizable sectorizado por causas imputables al Promotor, el Órgano competente advertirá a éste que transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado se producirá la caducidad del Expediente con el archivo de las actuaciones.

#### 9.4.7. Incumplimiento de obligaciones

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y de su pérdida, el incumplimiento por el Promotor o propietario de las obligaciones, deberes y

compromisos contraídos, facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- A. Suspensión de los efectos del Plan.
- B. Cambio del sistema de actuación.
- C. Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos.

#### 9.4.8. Entidades Urbanísticas Colaboradoras

Si el Promotor fuese sustituido por una Entidad Urbanística Colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libres de sus obligaciones hasta que la citada entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que radica en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

#### 9.4.9. Disolución de Juntas de Compensación

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo preceptuado en el artículo 10.3 de la citada ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid.

#### 9.5. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

No se han previsto sectores de Suelo urbanizable sectorizado.

#### 9.6. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN PARA EL SUELO URBANIZABLE

Los coeficientes de ponderación adoptados en el presente Plan General para homogeneizar los aprovechamientos de los sectores de suelo urbanizable previstos, son los que a continuación se describen:

<b>ORDENANZA</b>	<b>COEF. HOMO.</b>
VIVIENDA LIBRE (G-1, G-2, G-3, G-4):	1,00
VIVIENDA PROTECCION PÚBLICA (Vpls):	0,85
TERCIARIO (TER):	1,15
TALLERES SOSTENIBLES INDUST. (TA-SI):	0,85
TALLERES ARTESANALES (TA-ART):	0,50
TALLERES AGROPECUARIOS (TA-AGR):	0,50

Estos coeficientes se definen como la relación existente entre el aprovechamiento asignado al Sector en unidades convencionales y los metros cuadrados edificables del uso que se considere para el mismo.

## **CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

### **10.1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS**

#### **10.1.1. Definición y ámbito**

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

El régimen urbanístico del Suelo no urbanizable de protección se regula en el Título 1, Capítulo V de la LSCM 9/2001.

#### **10.1.2. Categorías**

El Suelo no urbanizable de protección queda subdividido en dos categorías:

- Suelo no urbanizable de protección - Régimen Especial (SNUP-RE).
- Suelo no urbanizable de protección - Preservado (SNUP-P)

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

#### **10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales**

En el plano de Clasificación del suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el Suelo no urbanizable de protección.

Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales o, en su caso, se someterán al procedimiento de calificación previsto en la norma 10.5.4 siguiente, para las construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes que se legitimen.

### **10.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

#### **10.2.1. Criterios de utilización**

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

## 10.2.2. Usos admitidos y prohibidos

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

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

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo no urbanizable de protección aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en la Norma 10.9 siguiente, se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

De igual forma y con la finalidad de compatibilizar usos tradicionales en el municipio se realiza, en base a la Ley 8/2012, de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas cuyo Artº 9, cuya redacción se adjunta a continuación, se incluyen como usos compatibles los Actos sociales y los eventos familiares conforme al artículo siguiente:

Artículo 9.- Usos que favorecen el desarrollo rural sostenible

*“Tendrán la consideración de usos permitidos y autorizables que favorecen el desarrollo rural sostenible, los usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad, así como los usos caninos y ecuestres, en edificaciones existentes que puedan ser habilitadas a esos exclusivos fines, que se ubiquen en suelo no urbanizable con cualquier protección y suelo urbanizable no sectorizado.*

*Los usos previstos en el párrafo anterior se considerarán, en todo caso, compatibles con las normas de protección establecidas en la legislación sectorial de la Comunidad de Madrid.*

*Estos usos podrán ser autorizados mediante el procedimiento de calificación urbanística previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y deberán contar en todo caso con la preceptiva licencia municipal. Se exceptúan los supuestos en que el planeamiento municipal expresamente los prohíba”.*

#### 10.2.3. Carácter de las limitaciones

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo no urbanizable de protección carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en la Norma 10.5., lo son en razón del fomento y la protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resulten incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo no urbanizable de protección imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

#### 10.2.4. Actos sujetos a licencia

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 3 de esta Normativa Urbanística están sujetas a la previa obtención de la licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en las normas 10.4 y 10.5 siguientes.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumeradas en el Capítulo 3, las obras de mantenimiento o reparación de las edificaciones existentes siempre que no supongan actos de nueva edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

#### 10.2.5. Normas concurrentes

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: Vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, vías pecuarias, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso

la virtud de producir los efectos de la misma, ni de subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

### 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

#### 10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo no urbanizable de protección solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 50 de la LSCM 9/2001, concordantes con el artículo 17 y siguientes, que sea compatible con la regulación establecida para el Suelo no urbanizable de protección.

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

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

#### 10.3.2. Determinaciones

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. En su contenido y tramitación se cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

### 10.4. PARCELACIONES RÚSTICAS

#### 10.4.1. Concepto de parcelación

Por parcelación, a efectos de esta Normativa, se entiende todo acto de división material, división o segregación de una finca u otros terrenos que den lugar a lotes inferiores, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidos en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

#### 10.4.2. Carácter rústico

En Suelo no urbanizable de protección solo podrán realizarse los actos precisos para la utilización y explotación rústica de los terrenos, acomodados a lo dispuesto en el artículo 28.1 de la LSCM 9/2001. A estos efectos, se tendrá en cuenta el Decreto 65/1989, de 9 de



mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para la Comunidad de Madrid y la Orden 701/1992, de 9 de marzo, que lo desarrolla.

En ningún caso, se autorizarán parcelaciones urbanísticas, ya sean de cualquier tipo y máxime que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, sancionadas en el artículo 213 de lo LSCM 9/2001.

#### 10.4.3. Licencia municipal y calificación urbanística previa

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y además vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de Agricultura.

Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones, y la implantación de usos fuera necesario algún acto de los contemplados en el referido artículo 28 de la LSCM 9/2001, la calificación urbanística de los terrenos precisa para aquellos conforme al artículo 29 siguiente, implicará el informe favorable del acto o actos de disposición precisos, siempre que al tiempo de solicitarse la citada calificación se hubieran precisado las características de dichos actos.

#### 10.4.4. 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 lo siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fijan las determinaciones específicas de los presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos superficies, 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, altura, 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 clasificación del suelo de estas Normas.

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

4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Agricultura, podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escritura 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.

#### 10.4.5. Edificaciones existentes

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.

#### 10.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores

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

#### 10.4.7. Protección del dominio público

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.

#### 10.4.8. Expropiaciones

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

### 10.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

#### 10.5.1. Conceptos

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo no urbanizable de protección carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en artículo 28 y siguientes de la LSCM 9/2001, lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo no urbanizable de protección o de los que están asociados al mismo, y excepcionalmente de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación que al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo no urbanizable de protección, imponen estas Normas Urbanísticas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

#### 10.5.2. Actos sujetos a licencia

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en estas Normas para el Suelo no urbanizable de protección, están sujetas a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, las parcelaciones, los usos y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos en el presente Plan General y se regula en el artículo 144.4 de la LSCM 9/2001.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni de la naturaleza del suelo.

#### 10.5.3. Normas concurrentes

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso

la virtud de producir los efectos de la misma ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

De igual forma y con la finalidad de compatibilizar usos tradicionales en el municipio se realiza, en base a la Ley 8/2012, de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas cuyo Artº 9, cuya redacción se adjunta a continuación, se incluyen como usos compatibles los Actos sociales y los eventos familiares conforme al artículo siguiente:

Artículo 9.- Usos que favorecen el desarrollo rural sostenible

*“Tendrán la consideración de usos permitidos y autorizables que favorecen el desarrollo rural sostenible, los usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad, así como los usos caninos y ecuestres, en edificaciones existentes que puedan ser habilitadas a esos exclusivos fines, que se ubiquen en suelo no urbanizable con cualquier protección y suelo urbanizable no sectorizado.*

*Los usos previstos en el párrafo anterior se considerarán, en todo caso, compatibles con las normas de protección establecidas en la legislación sectorial de la Comunidad de Madrid.*

*Estos usos podrán ser autorizados mediante el procedimiento de calificación urbanística previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y deberán contar en todo caso con la preceptiva licencia municipal. Se exceptúan los supuestos en que el planeamiento municipal expresamente los prohíba”.*

10.5.4. Tramitación y documentación de los expedientes de calificación urbanística previstos en el artículo 29 de la LSCM 9/2001

A. Tramitación de la calificación

El trámite de solicitud de calificación urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá o la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio acompañando el preceptivo informe de la Corporación municipal. El informe desfavorable de ésta o del órgano competente para otorgar la licencia urbanística, no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

B. Documentación de la solicitud de calificación

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una construcción o instalación agropecuaria y/o vivienda rural en Suelo No Urbanizable será la siguiente:

1. Escrito de solicitud del interesado en donde figure el domicilio y teléfono del mismo.

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

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

4. Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes en la finca, detallando las superficies edificadas y los usos actuales y previstos, especificando su función en la explotación agraria de que se trate.

5. Descripción 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 cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento o recubrimiento exterior. La escala mínima de los planos (croquis acotado) será 1:100.

6. Descripción de las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan necesario.

7. Plano de situación de la finca, con delimitación de ésta. Se deberá utilizar el plano de clasificación del suelo del Plan General de Garganta de los Montes.

8. Plano de emplazamiento de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala mínima 1:1.000.

9. Plano del Catastro Topográfico Parcelario de Rústica de todas las parcelas rústicas del interesado a escala mínima 1:5.000.

10. Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono y número catastral de las parcelas.

11. Certificación o nota simple del Registro de la Propiedad correspondiente al dominio y cargas de la finca, con indicación expresa de la superficie de la misma.

12. Si en el expediente se incluye una vivienda, será necesario justificar su necesidad para el funcionamiento de la explotación agraria a la que esté vinculada, lo que exigirá la presentación de un plan de explotación viable, a valorar por la Dirección General del Medio Rural, donde, en ningún caso, la edificación residencial suponga un valor superior al cuarto de la inversión total de la explotación, excluido el valor del terreno.

La documentación expresada en los puntos 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 deberá presentarse por triplicado.

C. Con carácter particular

1. Se tendrán que justificar la necesidad del emplazamiento en el medio rural de la actividad o instalación de que se trate.

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

3. Si en el expediente se incluye una vivienda además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 10.7.

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

Tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la viabilidad económica de la explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente de acuerdo al artículo 28 y siguiente de la LSCM 9/2001.

D. Licencia de obras y proyecto técnico

Una vez autorizada la instalación y otorgada la consiguiente calificación urbanística por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se 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.

**10.5.5. Condiciones comunes de la edificación****A. Altura**

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m.), medidos entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o volumen edificado) y el alero de la cubierta del mismo.

Para las naves agrícolas de almacenamiento o similares esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de la cubierta, no será superior a los siete metros (7,00 m.). Se justificará la instalación de elementos agrícolas de altura superior, como silos de grano para su posible instalación.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros (5,00 m.) en el primer caso y los siete metros cincuenta centímetros (7,50 m.) en el segundo.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

**B. Ubicación en el terreno y retranqueos**

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y eficiencia energética.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros (6,00 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 restrictivas.

No obstante lo anterior, 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 veinte metros (20,00 m.), siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en la Norma 10.9.4 para los terrenos afectados de cauces, lagunas y embalses.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en la Norma 10.4.7.

#### C. Ocupación de parcela

Se establece, como índice máximo de ocupación por la edificación, el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo no urbanizable de protección de régimen especial (SNUP-RE) y el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela, en los ámbitos de suelo no urbanizable de protección preservado (SNUP-P).

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre 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 operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propios de la zona.

#### D. Cubiertas

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

#### E. Cerramientos de las fincas

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro con diez centímetros (1,10 m.) de altura.

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

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cinco metros (5,00 m.) a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros (5,00 m.) desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

En las proximidades de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en la Norma 10.4.7.

#### 10.5.6. Condiciones higiénicas de saneamiento y 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 calificación 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.

Construcciones existentes: Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier 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 pudieran 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.

Normativa aplicable: Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa Urbanística.

#### 10.5.7. Condiciones estéticas

Condiciones estéticas generales: Toda edificación o instalación deberá cuidar el 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 rural tradicional.

Arbolado: Será obligatorio 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.

Condiciones específicas: En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento y de los órganos competentes de la Comunidad de Madrid, para la calificación urbanística, dictar

normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad: Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de trescientos metros (300 m.). Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los tres metros (3,00 m.) de altura ni cinco metros (5,00 m.) de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo no urbanizable de protección se estará a las limitaciones previstas en la Norma 10.9 para este tipo de carteles.

## 10.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN

### 10.6.1. Oportunidad

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen o fuese exigible legalmente, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería competente, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán así mismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental y normativa concordante.

### 10.6.2. Fines

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

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiental de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

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

#### 10.6.3. Método

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

1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado pre-operacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo social, urbano, económico, etc.
2. IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
3. ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
4. VALORACIÓN DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción, explotación o funcionamiento se detecten.
5. MEDIDAS CORRECTORAS. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Agencia del Medio Ambiente.

#### 10.6.4. Resolución

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

#### 10.7. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN. DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN

**10.7.1. Concepto**

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 del efluente y/o distribución de energía eléctrica.

**10.7.2. Riesgo de formación de núcleo de población**

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población, y definen por tanto el riesgo de su formación, son las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite urbanístico del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y por los Planes o Normas de los municipios colindantes, y no existen más de tres viviendas en un círculo de 300 metros de radio con centro en el punto que consideramos.
2. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
  - A. Cuando la parcelación pretendida tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
  - B. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente por compactación del terreno. Se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería competente en materia de Agricultura, y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social o utilidad pública debidamente autorizadas.
  - C. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

- D. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

#### 10.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

En la redacción de este Avance del Plan General de Garganta de los Montes no se contempla esta clasificación de suelo. En previsión de posibles clasificaciones de suelo se describen sus características.

El contenido de los derechos y deberes de la propiedad en el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) comprende, además de los generales y de los atribuidos en Suelo no urbanizable de protección de protección, los establecidos en el artículo 22 de la LSCM 9/2001.

Se consideran compatibles todos los usos asociados al medio rural, y los destinados a las infraestructuras, los extractivos, así como los dotacionales, de equipamientos e instalaciones no compatibles con el medio urbano.

De acuerdo con el artículo 84.4 de la LSCM 9/2001, el aprovechamiento unitario de los futuros Planes de Sectorización que establezcan nuevos Sectores, deberá ser idéntico al del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado que contempla el Plan General.

En tanto no se promuevan las iniciativas de su sectorización, conforme al artículo 42.3 de la LSCM 9/2001 y de acuerdo al régimen normativo general, en esta clase de suelo se admitirán las actuaciones que se enumeran en el artículo 26 y 27 de la citada Ley.

Calificaciones urbanísticas y proyectos de actuación especial:

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o proyectos de actuación especial en las condiciones establecidas en el artículo 26 y 27 de la LSCM 9/2001, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que, resultando adecuadas al medio natural en que se enclavan, tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes que a título meramente descriptivo y no limitativo, se describen:

a) Construcciones o instalaciones ligadas a usos propios del suelo rústico e imprescindible para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

b) Instalaciones ligadas a la extracción o explotación de recursos minerales.

c) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mejora de las redes de infraestructuras básicas o servicios públicos.

d) Instalaciones complementarias al servicio de las carreteras.

e) Usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones, no compatibles con el suelo urbano, siempre que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su propio funcionamiento, así como la conexión de éstos a la red de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Condiciones particulares:

Se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos que pudiesen generar lixiviados, no obstante, siempre que fuese posible se procurará la conexión con el sistema general de saneamiento del municipio.

Las instalaciones ganaderas, en particular, se ajustarán a las condiciones específicas de la legislación sectorial.

El uso de vivienda, vinculado a los usos propios y compatibles del suelo, solo será autorizable cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación.

Los proyectos o actuaciones deberán garantizar la no afección a masas arboladas, ni la sustitución de los cultivos por otros usos o actividades no relacionadas con la explotación agrícola.

Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán un estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

Los proyectos incluirán igualmente las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de actuación.

## 10.9. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

### 10.9.1. Concepto, tipos y ámbito

Al Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP), le será de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada a la mejor salvaguardia del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas del presente Capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

El criterio imperante en la delimitación de esta clase de suelo, radica en la protección de los recursos económicos, ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto, constituyen los valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sea por la actividad agrícola que en ellos se desarrolla, por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y el entorno de las mismas, por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajística.

Todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP), de acuerdo con el artículo 16 de la LSCM 9/2001, se adscriben a una de las dos categorías primarias o clases siguientes:

- Suelo no urbanizable de protección - Régimen Especial (SNUP-RE), se trata de suelos afectados por alguna legislación sectorial que impone restricciones a la utilización de los mismos (espacios naturales protegidos, afecciones de uso, etc.).
- Suelo no urbanizable de protección - Preservado (SNUP-P), en este caso, suelos protegidos por sus valores naturales que reúnen algunas de las condiciones del Art. 16 de la LSCM, de acuerdo con el resultado del Estudio de Incidencia Ambiental que forma parte de este Avance de Plan General.

El Suelo no urbanizable de protección - Régimen especial, SNUP-RE, se ha dividido en las siguientes categorías secundarias o simplemente categorías:

- Cat. I.1: Régimen Especial por afección de infraestructuras. (SNUP-RE-Icv)
- Cat. I.2: Régimen Especial por afección de cauces y riberas. (SNUP-RE-CR)
- Cat. I.3: Régimen Especial por afección de vías pecuarias. (SNUP-RE-VP)
- Cat. I.4: Régimen Especial por afección forestal. (SNUP-RE-F)
- Cat. I.5: Régimen Especial por afección ecológica. (SNUP-RE-EC)
- Cat. I.6: Régimen Especial por afección cultural Bienes P.H. (SNUP-RE-CU)

El Suelo no urbanizable de protección-Preservado SNUP-P, análogamente se ha dividido en las siguientes categorías:

- Cat. II.1: Preservado por su valor Agropecuario. (SNUP-P-AP)
- Cat. II.2: Preservado por su valor Paisajista Común. (SNUP-P-P)
- Cat. II.3: Preservado por su valor Paisajista Periurbano. (SNUP-P-PP)

Los correspondientes ámbitos que abarcan estos tipos de Suelo no urbanizable de protección son los definidos en el Plano de Clasificación del suelo, con la salvedad de las bandas lineales de afección de cauces y láminas de agua que se establecen en la Norma 10.9.7., para aquellos supuestos no recogidos en el presente Plan General.

#### 10.9.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección

Este tipo de protección se establece sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como ocurre con las limitaciones derivadas de la legislación de carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, montes, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y legislación concordante, en el entorno de cauces, arroyos y láminas de agua, se aplicarán las limitaciones establecidas en la Norma 10.5.1 en relación con la protección del dominio público.

En las proximidades de vías pecuarias se aplicará la condición B.4 de la Norma 10.5.5 en relación con la Norma 10.5.1.

#### 10.9.3. Superposición de protecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de las antes señaladas, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellas.

#### 10.9.4. Suelo no urbanizable de protección - Régimen especial. SNUP-RE

El Suelo no urbanizable de protección - Régimen especial, SNUP-RE, se ha dividido en las siguientes categorías:

##### 10.9.4.1. Categoría. I.1: Régimen Especial por afección de infraestructuras. (SNUP-RE-Icv)

Corresponde a esta categoría los terrenos con afección de infraestructuras como la red de comunicación viaria (Icv), regulada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.



Dichos terrenos se regularán por las disposiciones del referido texto legal, y complementariamente, en todo aquello que no resultase contradictorio con ellas, por las que se especifican en las Normas urbanísticas del Plan General.

La protección se extiende a la afección de las carreteras local M-604, M-969 y M-629 a su paso por el término municipal.

#### 10.9.4.2. Categoría I.2: Régimen Especial por afección de cauces y riberas. (SNUP-RE-CR)

Se incluyen en esta categoría los espacios que gozan de algún régimen específico de protección en virtud de disposiciones adoptadas de conformidad con la legislación en vigor, los cauces, zonas húmedas, sotos y riberas que discurren dentro del término municipal.

Comprende esta zona, 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 29/85, 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.

En general, abarca este espacio una franja de 25 m. en corrientes continuas y 15 m. en corrientes discontinuas. Así mismo esta afección atañe al trazado de los canales de agua que discurren por todo el término municipal.

Calificaciones urbanísticas:

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, solamente podrán producirse calificaciones urbanísticas en las condiciones establecidas en el artículo 29 de LSCM 9/2001, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen, respetando los objetivos de protección mencionados, alguna de las siguientes finalidades:

a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.

b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen inevitables en dicho espacio.

Condiciones particulares:

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

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 la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese 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 a una distancia mínima de 5 m. 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 interrumpan 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.

#### 10.9.4.3. Categoría I.3: Régimen Especial por afección de vías pecuarias. (SNUP-RE-VP)

Comprende esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurren dentro del término municipal.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias del Estado, 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 dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

Se consideran usos incompatibles el resto de los posibles usos no contemplados en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Esta comarca tiene una amplia red de vías pecuarias, debido a la ocupación ganadera que en antaño tradicionalmente ha sido su mayor fuente de riqueza.

En consecuencia, dichos terrenos estarán regulados con la normativa específica sobre Vías pecuarias que a continuación se expresa.

Las Vías Pecuarias se califican en el Plan General como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", uso "Vía Pecuaria" por las características propias de esta red, y por estar presente en todo el término municipal.

Las Vías Pecuarias son bienes de dominio público pecuario de la Comunidad Autónoma y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las Vías Pecuarias, se estará a lo recogido en los Planos de Clasificación de suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las Vías Pecuarias, prevalecerán estos últimos.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en Vías Pecuarias, se estará a lo regulado legalmente en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, de ámbito Estatal y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El suelo ocupado por las Vías Pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Se deberá remitir al Organismo responsable de Vías Pecuarias, para su informe, el Plan General que se vea afectado directa o indirectamente por alguna Vía Pecuaria, como en este caso.

Respecto a las interferencias entre Vías Pecuarias y viarios rodados, se cumplirán las siguientes prescripciones:

a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las Vías Pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las Vías Pecuarias.

b) En los cruces con carreteras y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las Vías Pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para Vías Pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previando la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de viales rápidos, los cruces se realizaron a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permiten podrá realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con Vía Pecuaría.

c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las Vías Pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una Vía Pecuaría, el Organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado, como en este caso, de acuerdo con el artículo 27 " Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas ", de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la Vía Pecuaría hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de Vías Pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.

En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General se sitúe longitudinalmente sobre Vía Pecuaría, se considera como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la Vía Pecuaría y a la pertinente modificación de trazado.

Todas estas actuaciones descritas en los puntos a), b) y e) deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de Vías Pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las Vías Pecuarias.

Las modificaciones de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de Vías Pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 "De otras ocupaciones temporales", de la ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las Vías Pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano y urbanizable, con el fin de integrar las Vías Pecuarias en la trama urbana.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes prescripciones:

En el caso de Vías Pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primero dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.

Si se trata de Vías Pecuarias que transcurran por suelo urbano no sectorizado y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las Vías Pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros -más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la Vía Pecuaría se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival.

#### 10.9.4.4. Categoría I.4: Régimen Especial por afección forestal. (SNUP-RE-F)

Incluye los terrenos del término municipal afectos al régimen especial establecido en la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, y se refiere a los montes de utilidad pública y preservados.

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones del referido texto legal, y complementariamente, en todo aquello que no resultase contradictorio con ellas, por las que se especifican en estas Normas.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que ésta acoge y sostiene.

Se establecen como usos propios los usos forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el ganadero extensivo y los aprovechamientos ocio-recreativos y cinegéticos, que no implicasen construcciones o edificaciones permanentes.

Calificaciones urbanísticas:

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo, solamente podrán producirse calificaciones urbanísticas en las condiciones establecidas en el artículo 29 de LSCM 9/2001, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen, respetando los objetivos de protección mencionados, alguna de las siguientes finalidades:

a) Edificaciones e instalaciones no productivas encaminadas a la protección del suelo forestal.

b) Instalaciones abiertas de apoyo a la ganadería extensiva o a las actividades cinegéticas: vallados, comederos, abrevaderos, porches, etc.

c) Con carácter excepcional actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o de los servicios públicos.

Condiciones particulares:

El órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá un informe preceptivamente, sobre todas las actuaciones en obras e infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas, que afectasen a los terrenos forestales, en relación con los proyectos, obras y actividades.

En el caso de infraestructuras lineales básicas, se tendrá en cuenta no solo 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 16/95, 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 art. 44 y la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 16/95, 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 próximos.

Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento de la explotación forestal, y estos casos, se estudiarán los posibles trazados alternativos que, sin afectar a la vegetación de la zona, pudieran cumplir las mismas finalidades.

Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones de la Ley 16/95 (art. 76).

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 los recursos hídricos.

#### 10.9.4.5. Categoría I.5: Régimen Especial por afección ecológica. (SNUP-RE-EC)

Una buena parte del territorio queda comprendida dentro de esta protección delimitada por la Comunidad en desarrollo de la Directiva 79/409/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, relativa a la conservación de los espacios naturales que así mismo constituyen los Lugares de Interés Comunitario (LIC's).

El objetivo fundamental de dicha protección es la conservación de los hábitats naturales, y de la fauna y flora silvestre y de su adecuada gestión.

Serán de aplicación en esta zona lo dispuesto en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de espacios naturales y la Flora y fauna silvestre (modificada en la Ley 41/1997, de 5 de noviembre), así como las determinaciones del Real Decreto 1997/95, de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad.

Se localiza un LIC, lugar de interés comunitario, en el territorio que coincide con el margen derecho del río Lozoya en la zona del Embalse de Riosequillo que delimita el término municipal por el norte.

Esta protección se dirige, con carácter general, a la preservación de las áreas en que existen posibilidades de hallazgos de interés científico, sean arqueológicos o de cualquier otra índole, así como a los trazados de vías férreas abandonadas pero aún de dominio público y cualesquiera otros de interés ecológico y cultural. Será de aplicación en todo caso la normativa sectorial específica para los yacimientos, así como las condiciones siguientes:

**A. Construcciones y movimientos de tierras:**

Se prohíbe en general cualquier tipo de edificación o de movimiento de tierras, excepto el ligado a labores de investigación científica y los relacionados con actividades culturales de ocio y esparcimiento en los alrededores del río, para los cuales será necesario la autorización de la Consejería de Cultura o el organismo competente en materia de vías pecuarias.

**B. Protección cautelar de los hallazgos:**

Si en algún punto del Suelo No Urbanizable de Protección no incluido en esta protección apareciese algún hallazgo de interés científico, cautelarmente se someterá a estas mismas instrucciones un área circular con centro en dicho yacimiento y radio de cien metros, en tanto no se modifiquen puntualmente el Plan General para reajustar la delimitación de los suelos de especial protección, o sea expresamente declarada innecesaria esta prevención por la Consejería de Cultura.

**10.9.4.6. Categoría I.6: Régimen Especial Protección Cultural. (SNUP-RE-CU)**

El patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid se rige por la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, Ley 3/2013, de 18 de junio y por la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

A los efectos urbanísticos la regulación se especifica en el TOMO V independientemente del suelo donde se encuentre.

La ordenación urbanística tiene entre sus fines la protección, rehabilitación y mejora del Patrimonio Histórico (Art. 3 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Integran el Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid los bienes muebles e inmuebles de carácter cultural e histórico, para cuyo estudio es preciso utilizar metodología arqueológica. También lo integran el territorio o paisaje habitado por el hombre en época



histórica y prehistórica y los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con el ser humano y con sus orígenes y antecedentes.

El presente Plan General se refiere a los suelos y elementos que conforman el Catalogo de Bienes del Patrimonio Histórico de Garganta de los Montes por sus valores arqueológicos y paleontológicos, tanto si se encuentran en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.

#### 10.9.5. Suelo no urbanizable de protección - Preservado. SNUP-P

El Suelo no urbanizable de protección - Preservado SNUP-P, análogamente se ha dividido en las siguientes categorías:

##### 10.9.5.1. Categoría II.1: Preservado por su valor Agropecuario. (SNUP-P-AP)

Se incluyen en esta categoría terrenos ocupados por cultivos, en general de secano, matorral y arbolado dispersos, sobre suelos de baja calidad agronómica pero de importancia para la preservación tanto del ciclo hidrológico, como del suelo como recurso, además de la diversidad vegetal, animal y el paisaje. Ocupan parte de ellos, suelos de alta permeabilidad.

El objetivo de protección es el mantenimiento, potenciación y recuperación de los recursos básicos, teniendo en cuenta su localización sobre suelos vulnerables por su permeabilidad y evitando, por lo tanto, cualquier uso que pueda provocar filtraciones contaminantes de acuíferos.

Se consideran usos propios de este tipo de suelos el agrícola, ganadero, forestal, cinegético y análogos. Se consideran compatibles todos los asociados al medio rural y a las infraestructuras, los extractivos, así como las dotaciones y equipamientos no compatibles con el medio urbano.

##### Calificaciones urbanísticas:

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo, solamente podrán producirse calificaciones urbanísticas en las condiciones establecidas en el artículo 29 de LSCM 9/2001, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen, respetando los objetivos de protección mencionados, alguna de las siguientes finalidades:

a) Construcciones o instalaciones de apoyo a los usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas desarrolladas íntegramente sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, u otra igualmente restrictiva, e imprescindibles para el desarrollo de la actividad.

b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos, siempre que se demostrase la inexistencia de una ubicación o trazado alternativo que pudiese evitar esta clase de suelo sin comprometer otros espacios de mayor valor ambiental.

Condiciones particulares:

Las construcciones o instalaciones autorizables se situarán preferentemente sobre el acceso a la finca, evitándose la creación de caminos interiores.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

Se prohíbe expresamente el uso de vivienda, las actividades extractivas, la ganadería intensiva y la implantación de vertederos de cualquier naturaleza.

No se permitirán aperturas de nuevos caminos o ensanchamiento de los existentes, si no vienen obligados por necesidades de la explotación agrícola, o por planes de mejora aprobados por el Organismo de la Comunidad de Madrid competente en materia de agricultura.

Se prohíben los desmontes, excavaciones y/o rellenos que supusiesen disminución de la calidad edáfica del suelo o de la superficie cultivable, así como las actuaciones que pudieran alterar la red de irrigación, el sistema de drenaje de los suelos o el banqueteo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

Las nuevas captaciones de aguas superficiales o subterráneas para riego agrícola, deberán incorporar necesariamente sistemas de riego de consumo controlado. Se prohíbe en general las nuevas captaciones para riego "a manta".

#### 10.9.5.2. Categoría II.2: Preservado por su valor Paisajista. (SNUP-P-P)

Incluye espacios arbolado y terrenos de monte como áreas en posición topográfica dominante o de alta fragilidad paisajística que por sus especiales características medioambientales deben de ser objeto de protección.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente, así como su mejora, y/o su preservación por la especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.

Serán de aplicación las determinaciones de la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, en todos los terrenos de monte incluidos en el régimen general de la misma.

Se consideran propios de esta categoría de suelo los usos forestales y de conservación de la naturaleza, los cinegéticos y la ganadería extensiva, pudiendo admitirse como compatible la ganadería intensiva y los aprovechamientos ocio-recreativos ligados al medio natural.

**Calificaciones urbanísticas:**

En esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en el artículo 29 de LSCM 9/2001, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen, respetando los objetivos de protección mencionados, alguna de las siguientes finalidades:

a) Edificaciones o instalaciones ligadas a usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas desarrolladas íntegramente sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido e imprescindible para el desarrollo de la actividad.

b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos.

c) Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos, culturales y de educación medioambiental de dominio y uso público que requiriesen necesariamente de este tipo de suelo para su instalación, y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan.

**Condiciones particulares:**

El órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá informe preceptivamente, sobre todas las actuaciones en obras o infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas que afecten sustancialmente a los terrenos forestales, en relación con los proyectos, obras y actividades recogidos en los Anexos de la Ley 10/1991, de 4 de abril para la Protección del Medio Ambiente.

El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior y siempre que sea imprescindible para la explotación.

Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos, preferentemente mediante dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

El resto de instalaciones deberá asegurar, igualmente, la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

Las construcciones o instalaciones permitidas no afectarán a las masas arboladas existentes, ni podrán situarse en ningún caso sobre terrenos con pendiente igual o superior al 30%. Se buscará su integración en el paisaje. En todo caso, el proyecto que se presente a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán el estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

Los proyectos incluirán, igualmente, las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de la actuación.

#### 10.9.5.3. Categoría II.3: Preservado por su valor Paisajista Periurbano. (SNUP-P-PP)

Estas zonas periurbanas, denominadas así ya que albergan edificaciones en su mayoría viviendas unifamiliares en parcelas entre 1.000 m<sup>2</sup>. y 10.000 m<sup>2</sup>., construidas en su mayoría en las décadas de los años 70/80/90 y que tienen un uso característico urbano sobre un suelo rústico, generalmente colindante con los cascos urbanos. Estas áreas periurbanas se denominan así ya que participan topológicamente y espacialmente del ámbito urbano ya que por distancia, grado de urbanización, cerramiento de parcelas edificabilidades y demás parámetros en cualquier caso pudieran considerarse como suelo urbano consolidado en algunos casos y no consolidado en la mayoría ya que poseen tanto los servicios como las infraestructura necesarias para ello en base a L/9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Este modelo es claramente inviable para el futuro desarrollo del municipio, como ha demostrado la propia realidad durante la vigencia del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.) actual, y además es indeseable medioambiental y socialmente. Medio

ambientalmente porque provoca una ocupación extensiva del suelo no urbanizable de protección y socioeconómicamente porque redonda en unos costes unitarios de infraestructuras sostenibles inasumibles en un modelo social segregado.

En su caso también son susceptibles de procesos de “legalización” vía futura normativa de la Comunidad de Madrid, ya que tienen las siguientes características urbanas consolidadas:

- Edificaciones realizadas hace mas de 4 años
- No tienen expedientes de infracción urbanística
- Tienen gran parte de los servicios urbanísticos
- Tienen uso residencial, 2ª Residencia en su mayoría
- Tienen acceso por caminos

El objetivo de protección es mantener el estado actual como máximo y poder proceder, en su caso, a su mantenimiento y adecuación.

Calificaciones urbanísticas:

En esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en el artículo 29 de LSCM 9/2001, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen, respetando los objetivos de protección mencionados, alguna de las siguientes finalidades:

a) Edificaciones o instalaciones ligadas a usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas desarrolladas íntegramente sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido e imprescindible para el desarrollo de la actividad.

b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos.

c) Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos, culturales y de educación medioambiental de dominio y uso público que requiriesen necesariamente de este tipo de suelo para su instalación, y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan.

Condiciones particulares:

El órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá informe preceptivamente, sobre todas las actuaciones en obras o infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas que afecten sustancialmente a los terrenos forestales, en relación con los proyectos, obras y actividades recogidos en los Anexos de la Ley 10/1991, de 4 de abril para la Protección del Medio Ambiente.

El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior y siempre que sea imprescindible para la explotación.

Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos, preferentemente mediante dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

El resto de instalaciones deberá asegurar, igualmente, la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

Las construcciones o instalaciones permitidas no afectarán a las masas arboladas existentes, ni podrán situarse en ningún caso sobre terrenos con pendiente igual o superior al 30%. Se buscará su integración en el paisaje. En todo caso, el proyecto que se presente a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán el estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

Los proyectos incluirán, igualmente, las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de la actuación.

#### 10.9.6. Instalaciones autorizadas

Corresponden con aquellas edificaciones e instalaciones existentes en Suelo no urbanizable de protección que se encuentren recogidas dentro de este Plan General que el "Inventario de edificaciones e instalaciones en Suelo no urbanizable de protección".

Deberá ajustarse a las condiciones estéticas, de composición e higiénicas de estas Normas, corrigiendo el impacto de las instalaciones y de la actividad en el medio.

Cualquier ampliación o cambio de uso deberá tramitarse siguiendo el procedimiento indicado en estas Normas.

**CAPÍTULO 11. ORDENANZAS**

Las Ordenanzas desarrolladas en el presente Capítulo junto con las Condiciones generales de los usos contenidas en el Capítulo 4 a que se remiten, regularán las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de Garganta de los Montes.

De esta forma, en el Suelo urbano estas normas urbanísticas tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 37.1 de la LSCM/2001. Las referidas Ordenanzas o Zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada conforme a las determinaciones que a su vez establece el Art. 40 de la LSCM/2001, ha de entenderse como el recinto espacial, en este caso en suelo clasificado de urbano, caracterizado porque sobre todas las parcelas que existan en su interior, sean de aplicación las mismas condiciones de ordenación pormenorizada. El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada ordenanza son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definida en el presente Plan General y en especial con las Disposiciones Transitorias al final del presente documento. En su conjunto las Normas urbanísticas del Plan General definen catorce Ordenanzas las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondiente a la Calificación o Zonificación del suelo. Las diferentes ordenanzas correspondientes a las diferentes ZUOP delimitadas en los planos correspondientes son las siguientes:

Casco Antiguo	(CA).
Vivienda unifamiliar Grado 1. "Los Gargantales"	(Vu-G1).
Vivienda unifamiliar Grado 2. "Eras del Soto"	(Vu-G2).
Vivienda unifamiliar Grado 3. "El Verdugal"	(Vu-G3).
Vivienda unifamiliar Grado 4. "Las Pajarillas"	(Vu-G4).
Vivienda Pública o de Integración Social	(Vpls).
Terciario	(TER).
Talleres Sostenibles industriales	(TA-SI).
Talleres Artesanales	(TA-ART).
Talleres Agropecuarios	(TA-AGR).
Equipamiento Social	(EQS).
Zonas Verdes y Espacios Libres	(ZV).
Servicios Urbanos	(SERU).
Infraestructura Comunicación Viaria	(ICV).

### **11.1. CASCO ANTIGUO (CA).**

#### 11.1.1.- Definición

La presente zona de ordenanza está constituida por los recintos que dieron origen a los cascos urbanos de Garganta de los Montes y de El Cuadrón, recogiendo la parte más antigua de los núcleos considerados.

Con unos trazados bastante irregulares en Garganta de los Montes, y con una cierta disposición de crecimiento en el sentido de los caminos preexistentes, surgen los crecimientos donde se sitúa la edificación originaria conformando grandes e irregulares manzanas con tipologías edificatorias cerradas, pero siempre como edificaciones y solares con carácter agrícola en cuanto a la disposición de accesos y distribución funcional de volúmenes. Su crecimiento tradicional es de forma discontinua sobre una parcelación así mismo desigual, con una altura representativa de dos plantas, y siempre con aprovechamiento bajo la cubierta para usos relacionados con la agricultura en su origen.

A partir de un reducido número de edificaciones adyacentes, el núcleo de El Cuadrón creció con alguna ocupación de construcciones de usos mixto residencial - agropecuario, originándose las pocas manzanas que hoy vemos. El escaso crecimiento reciente del núcleo, se concentra en las calles Manuel Fernández del Pozo y calle Reina.

El uso principal que soporta es el residencial relacionado directamente con escasos usos terciarios comerciales y de servicios.

La edificación tradicional se corresponde fundamentalmente con la traza urbana más antigua de los núcleos urbanos. De estructura específicamente rural, su caserío se mezcla con otras edificaciones auxiliares y corrales o espacios libres de parcela sin otro criterio que el de su funcionalidad rural de origen.

#### 11.1.2.- Tipología

Se establecen las siguientes determinaciones:

- Entre medianeras
- Adosada / Pareada
- Aislada

La tipología característica del Casco Antiguo es Entre Medianeras. Esta se adapta perfectamente a la trama parcelaria existente y a las edificaciones tradicionales. De igual forma la variedad de solares, en dimensiones, fondo, y linderos propicia al posibilidad de tipologías compatibles como son las Pareada y Aislada.



### 11.1.3.- Condiciones de parcela

Se establecen las siguientes determinaciones:

Parcela mínima:	80 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo:	5 m.
Fondo mínimo:	12 m.
Diámetro a inscribir	ø 5 m.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima edificable de ochenta metros cuadrados (80,00 m<sup>2</sup>.), con un frente mínimo de cinco metros (5,00 m.) y un fondo mínimo de doce metros (12,00 m.), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de cinco metros (5,00 m.) de diámetro.

Se entenderá como parcela existente la que se encuentre con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa. La parcela para ser edificable con el uso residencial deberá poder albergar la vivienda mínima. Para otros usos compatibles con la ordenanza Casco Antiguo no se determina la superficie mínima de uso, siendo por tanto edificable cualquier parcela existente.

### 11.1.4.- Condiciones de volumen

Se establecen las siguientes determinaciones:

Edificabilidad:	solar ≤ 80 m <sup>2</sup> .: 2,50 m <sup>2</sup> . / m <sup>2</sup> . solar > 80 m <sup>2</sup> .: 2,00 m <sup>2</sup> . / m <sup>2</sup> .
Ocupación:	solar ≤ 80 m <sup>2</sup> .: 100 % solar > 80 m <sup>2</sup> .: 70%
Altura Máxima:	7,00 m. ó 2 plantas + Bajocubierta
Pendiente de cubierta:	25% - 40% (14°-23°).
Bajo rasante: Uso aparcamiento e instalaciones:	No computa edificabilidad
	Uso no vividero vinculado a la vivienda: Computa edificabilidad
	Prohibido uso vividero
Bajo Cubierta: Uso instalaciones:	No computa edificabilidad. ≥ 1,50 m.
	Uso vividero: Computa edificabilidad. ≥ 1,50 m.

A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entenderá como estancia vividera o habitación, aquella parte de la edificación en donde se puedan efectuar actividades de descanso y reposo, trabajo, estancia y recreo, cocinado y las que se puedan

asimilar. Tendrán la consideración de locales no vivideros los destinados dentro de la edificación a aseos y baños, despensas, trasteros, espacios de paso dentro del edificio, y espacios que se asimilen a estos citados.

#### 11.1.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones:

Alineaciones: Las definidas en los planos correspondientes

Retranqueo alineación: 0 m. para tipología Entre Medianeras obligatorio

≥ 3 m. para tipología Adosada / Pareada y Aislada

Retranqueo linderos laterales: 0 m. para tipología Entre Medianeras

≥ 3 m. para tipología Adosada / Pareada y Aislada

Retranqueo lindero posterior: 0 m. para tipología Entre Medianeras ≥ 3,00 m.

3 m. para tipología Adosada / Pareada y Aislada

En todo caso y en función de la superficie del solar, tipología, linderos, servidumbres existentes, ocupación en planta, etc..., en los retranqueos a los linderos laterales y posterior se deberán respetar las condiciones de patio.

#### 11.1.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

- Uso Residencial categoría 1ª. Vivienda unifamiliar. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

- Uso Residencial categoría 2ª, 3ª y 4ª.
- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª, y 2ª y en la clase Hotelero 6º y 9ª.
- Uso Terciario Oficinas, categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Uso de Equipamiento Social, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.
- Uso Talleres sostenibles Industriales, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferior a la baja.
- Uso de Espacios libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación

Usos prohibidos:

Los restantes usos y clases.

#### 11.1.7.- Condiciones estéticas

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanística, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de mantener el carácter ambiental tradicional, extendidas sobre toda la zona del Casco Antiguo:

Las cubiertas serán a dos aguas continuas, vertiendo siempre hacia la fachada principal y trasera, con faldones continuos y sin quiebros, no permitiéndose limahoyas para resolver encuentros. No se permiten terrazas planas o solariums descubiertas.

Se permiten mansardas y buhardillas como las existentes en la actualidad.. Tendrán una pendiente mínima de 25% máxima de 40 % (14° - 23°).

No se permiten otros elementos estructurales que sobrepasen el plano de cubierta

Se permite la apertura de huecos de iluminación (lucernarios o ventanas tipo "Velux") enrasados con el plano de cubierta y llevando la misma pendiente que el faldón, con una anchura máxima de 0,80 m. y altura 1,20 m. y una superficie máxima del 5% de la cubierta, situados preferentemente en el mismo eje que los huecos de fachada.

La composición y proporción de huecos de fachada se establecerá conforme a los modelos tradicionales locales, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal. Las plantas bajas cuando sean comerciales no podrán ser diáfanas, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizo en relación con las plantas superiores.

El vuelo total máximo del alero no podrá superar la dimensión de 45 cm., o la medida de los tradicionales existentes en el tramo de calle considerado, sin superar el ancho de la acera. El canto o espesor del alero, medido en su vertical, no sobrepasará los 0,18 m.

Las fachadas serán planas, sin vuelos ni resaltos, y los patios interiores no podrán acusarse en las medianeras.

No se permitirán en esta zona, materiales de cubrición en edificaciones principales, o que se vean desde la propia vía, desde otras o espacios públicos, tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales a la teja cerámica árabe, preferentemente vieja, de colores naturales o terrizos,

similares a los usados tradicionalmente en la zona. Se permite de igual forma soluciones técnicas en teja mixta de apariencia de teja árabe.

Las gárgolas, las bajantes y los canalones vistos en fachada, que se recomiendan como solución constructiva, no serán ni de P.V.C., ni de fibrocemento. Serán de aluminio lacado en color marrón u ocre, o de cobre. Las bajantes deberán protegerse en planta baja hasta una altura mínima de 2,40 m.

Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación serán de piedra del lugar, en sus diversos acabados, corte natural, apomazado, labrado etc... y mampostería tradicional de más de 20 cm. De espesor, con corte irregular y llagueado de juntas con mortero color arena o terrizo claro sin remarcar juntas. Las medianeras se resolverán a base de revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores claros, ocres o terrizos propios del ámbito que se considera, prohibiéndose de manera expresa el uso de ladrillo visto.

Queda así mismo prohibido, el uso de aplacados con materiales cerámicos o enfoscados "a la tirolesa", tanto en la fachada exterior como en las interiores y medianeras que queden vistas desde el viario o espacios públicos, próximos o lejanos.

Se prohíben expresamente la construcción de semisótanos, admitiéndose no obstante los sótanos, con las siguientes características:

Si apareciesen bodegas antiguas en la edificación preexistente, se respetarán íntegramente éstas, renunciándose a la ejecución del sótano en dicha parte.

En caso de acceso rodado a los mismos, las rampas no serán visibles desde la vía pública, disponiéndose el cerramiento a línea de fachada mediante portón de entrada con ancho máximo de 3,50 m. que será de tipo tradicional, u otro elemento integrado en la misma.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, en su aspecto natural o pintada en color marrón; los perfiles de aluminio o acero lacados en colores imitando madera o tonos similares y el P.V.C. de igual forma imitando madera o tonos similares. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural ni perfilera de cualquier tipo en color blanco o muy claros.

Se admiten persianas de librillo, enrollables empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía. Los acabados de las persianas serán similares en color a los de la carpintería que las alberga. En cualquier caso la caja de la persiana será interior y no se

verá desde el exterior. Se recomienda el uso de contraventanas con lamas horizontales como resolución de los problemas de exceso de soleamiento y falta de seguridad.

Respecto a la colocación de rejas se atenderá a lo dispuesto para su uso en el C.T.E. y en todo caso se respetará el modelo tradicional de forja o imitación de la misma. El mismo concepto se aplicará a los balcones tradicionales.

La relación de disposición de huecos en las fachadas será de manera que armonice con las relaciones de diseño y composición de la edificación antigua existente.

Respecto a las instalaciones situadas en cubierta, se permite la colocación de una antena, TDT y parabólica por vivienda así como de radio. Se prohíbe la instalación de aerogeneradores.

#### 11.1.8.- Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos. Esta reserva podrá efectuarse en situación al aire libre o bien bajo techo. En función de la forma y dimensiones de la parcela, el Ayuntamiento, podrá eximir del cumplimiento de esta condición cuando fuera prácticamente imposible su cumplimiento, por tratarse de parcela menor de 80 m<sup>2</sup>., frente a calle menor de 5 m. u otros condicionantes.

El cerramiento de la parcela, en caso de existir, no tendrá una altura superior a 2,00 metros, y será construido con los mismos materiales y texturas permitidos en fachadas; con un mínimo de 1,00 metro y un máximo de 1,50 metros. El resto hasta la altura superior se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales o similares.

Los acabados recomendados son piedra, bien en chapado o mampostería, enfoscados lisos en colores ocres y terrosos, así como bloque visto de igual forma en colores ocres o terrosos.

#### 11.1.9.- Condiciones de conservación de la edificación

Se recomienda la rehabilitación integral de la edificación, mediante obras de consolidación, acondicionamiento, reestructuración e incluso de ampliación, hasta el límite de edificabilidad fijado para esta zona de ordenanza.

Cuando no sea posible la aplicación directa de este tipo de obras, por tratarse de edificaciones ruinosas, se permiten así mismo las obras de demolición encaminadas a la recuperación del inmueble. Se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Las alineaciones y rasantes serán las existentes respetando la edificación su traza actual sin posibilidad de retranqueo alguno.

El volumen de la edificación será el existente, permitiéndose su ampliación hasta alcanzar la altura máxima permitida. La posición y dimensión de los espacios libres de parcela se mantendrán, pudiéndose únicamente variar de manera motivada cuando lo requiera la edificación por materia higiénico-sanitaria. De no existir edificación, el volumen a edificar será el dominante de las edificaciones aquí indicadas con valor tradicional.

Se permitirá el retranqueo en lindero posterior o lateral interiores a la edificación, en caso de ser imprescindibles para obtener una vivienda o local habitable. Estas no supondrán ruptura de la morfología de la cubierta no afectada.

Se deberá mantener la misma tipología edificatoria, composición de cubierta, proporción de vanos y huecos de fachada, elementos constructivos secundarios como aleros, recercados de huecos, carpinterías y protecciones, y así mismo, los materiales, colores y texturas existentes, reproduciéndose básicamente la edificación preexistente y de no existir esta, las propias de las edificaciones aquí indicadas con valor tradicional.

#### 11.1.10.- Edificaciones catalogadas Bien del Patrimonio Histórico

Para aquellas edificaciones que se encuentren catalogadas como Bien del Patrimonio Histórico se tendrá a o dispuesto en el TOMO V de este Avance del Plan General.

A estos efectos, y conforme a la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico, para la salvaguarda y conservación del patrimonio histórico, se deberá mantener la misma tipología edificatoria tradicional en manzana cerrada conformando grandes e irregulares espacios de forma discontinua sobre una parcelación así mismo desigual, con una altura representativa de dos plantas, y con aprovechamiento bajo la cubierta para usos relacionados con la agricultura en su origen.

Se conservará la arquitectura vernácula en cuanto a la composición de fachadas y la proporción de sus vanos y huecos, así como los invariantes arquitectónicos referentes a la forma y disposición de los faldones de cubierta, aleros y recercados de huecos, y así también los elementos constructivos tradicionales, tales como los materiales de recubrimiento, sus texturas y colores, y las carpinterías y herrajes.

Así mismo, se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes, respetando la edificación su traza actual y, del mismo modo, la configuración de las parcelas mantendrán las características existentes.

En definitiva, y para dicho ámbito de protección del entorno de la Iglesia, no se podrán alterar las determinaciones del régimen de conservación establecido, de manera que se garantice el mantenimiento de las edificaciones y parcelas en sus características originales e históricas.

## **11.2. VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO 1 “LOS GARGANTALES” (Vu-G1).**

### 11.2.1.- Definición

La presente zona de ordenanza está constituida por los terrenos en suelo urbano consolidado en la Urbanización Los Gargantales.

### 11.2.2.- Tipología

Se establecen las siguientes determinaciones:

Aislada

### 11.2.3.- Condiciones de parcela

Se establecen las siguientes determinaciones:

Parcela mínima: 900 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 20 m.  
Fondo mínimo: 30 m.  
Diámetro a inscribir  $\varnothing$  30 m.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima edificable de novecientos metros cuadrados (900,00 m<sup>2</sup>.), con un frente mínimo de veinte metros (20,00 m.) y un fondo mínimo de veinte metros (30,00 m.), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de treinta metros (30,00 m.) de diámetro.

### 11.2.4.- Condiciones de volumen

Se establecen las siguientes determinaciones:

Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 20 %  
Altura Máxima: 7,00 m. ó 2 plantas + bajocubierta  
Pendiente de cubierta: 25% - 58% (14°-30°)  
Bajo rasante: Uso aparcamiento e instalaciones: No computa edificabilidad  
                  Uso no vividero vinculado a la vivienda: Computa edificabilidad  
                  Prohibido uso vividero  
Bajo Cubierta: Uso instalaciones: No computa edificabilidad.  $\geq$  1,50 m.  
                  Uso vividero: Computa edificabilidad.  $\geq$  1,50 m.

A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entenderá como estancia vividera o habitación, aquella parte de la edificación en donde se puedan efectuar actividades de descanso y reposo, trabajo, estancia y recreo, cocinado y las que se puedan



asimilar. Tendrán la consideración de locales no vivideros los destinados dentro de la edificación a aseos y baños, despensas, trasteros, espacios de paso dentro del edificio, y espacios que se asimilen a estos citados.

#### 11.2.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones:

Alineaciones: Las definidas en los planos correspondientes

Retranqueo alineación:  $\geq 6$  m.

Retranqueo linderos laterales:  $\geq 4$  m.

Retranqueo lindero posterior:  $\geq 4$  m.

#### 11.2.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

- Uso Residencial categoría 1<sup>a</sup>. Vivienda unifamiliar.

Usos complementarios:

- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>. Máximo 25% y Hotelero la categoría 6<sup>a</sup>. 100% viviendas uso turístico.
- Uso de Equipamiento Social, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9<sup>a</sup>, 11<sup>a</sup> y 15<sup>a</sup> que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.
- Uso de Espacios libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes usos y clases.

#### 11.2.7.- Condiciones estéticas

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanística, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de mantener el carácter ambiental tradicional, extendidas sobre toda la zona del Vu-G1:

Las disposición de las cubiertas será libre con faldones continuos y sin quiebros.. Tendrán una pendiente mínima de 25% máxima de 58 % (14° - 30°).

Se permite la apertura de huecos de iluminación (lucernarios o ventanas tipo "Velux") enrasados con el plano de cubierta y llevando la misma pendiente que el faldón, con una

anchura máxima de 0,80 m. y altura 1,20 m. y una superficie máxima del 5% de la cubierta, situados preferentemente en el mismo eje que los huecos de fachada.

El vuelo total máximo del alero no podrá superar la dimensión de 60 cm.

No se permitirán en esta zona, materiales de cubrición en edificaciones principales, o que se vean desde la propia vía, desde otras o espacios públicos, tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales a la teja cerámica árabe, de colores naturales o terrizos, similares a los usados tradicionalmente en la zona. Se permite de igual forma soluciones técnicas en teja mixta de apariencia de teja árabe.

Las gárgolas, las bajantes y los canalones vistos en fachada, que se recomiendan como solución constructiva, no serán ni de P.V.C., ni de fibrocemento. Serán de aluminio lacado en color marrón u ocre, o de cobre.

Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación se resolverán a base de piedra en mampostería, lajas, aplacados o en su caso revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores claros, ocre o terrizos propios del ámbito que se considera, prohibiéndose de manera expresa el uso de ladrillo visto.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, con las siguientes características:

En caso de acceso rodado a los mismos, las rampas no serán visibles desde la vía pública, disponiéndose el cerramiento a línea de fachada mediante portón de entrada con ancho máximo de 3,50 m. que será de tipo tradicional, u otro elemento integrado en la misma.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, en su aspecto natural o pintada en color marrón; los perfiles de aluminio o acero lacados en colores imitando madera o tonos similares y el P.V.C. de igual forma imitando madera o tonos similares. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural ni perfilaría de cualquier tipo en color blanco o muy claros.

Se admiten persianas de librillo, enrollables empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía. Los acabados de las persianas serán similares en color a los de la carpintería que las alberga. En cualquier caso la caja de la persiana será interior y no se

verá desde el exterior. Se recomienda el uso de contraventanas con lamas horizontales como resolución de los problemas de exceso de soleamiento y falta de seguridad.

Respecto a la colocación de rejas se atenderá a lo dispuesto para su uso en el C.T.E. y en todo caso se respetará el modelo tradicional de forja o imitación de la misma. El mismo concepto se aplicará a los balcones tradicionales.

La relación de disposición de huecos en las fachadas será de manera que armonice con las relaciones de diseño y composición de la edificación antigua existente.

Respecto a las instalaciones situadas en cubierta, se permite la colocación de una antena, TDT y parabólica por vivienda así como de radio. Se prohíbe la instalación de aerogeneradores.

#### 11.2.8.- Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos. Esta reserva podrá efectuarse en situación al aire libre o bien bajo techo, o en su caso en garajes independientes de la vivienda. En este caso se permite que dichos garajes se posicionen en la alineación y/o en linderos laterales.

El cerramiento de la parcela a vial no tendrá una altura superior a 2,50 metros, y será construido con los mismos materiales y texturas permitidos en fachadas; con un mínimo de 1,00 metro y un máximo de 1,50 metros. El resto hasta la altura superior se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales o similares. Los acabados recomendados son piedra, bien en chapado o mampostería, enfoscados lisos en colores ocres y terrosos, así como bloque visto de igual forma en colores ocres o terrosos. El cerramiento de los linderos de la parcela podrá ser como los cerramientos a vial o en su caso será con malla simple torsión con una altura máxima de 2,50 m. y zócalo de 0,20 m de altura.

### **11.3. VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO 2 “ERAS DEL SOTO” (Vu-G2).**

#### 11.3.1.- Definición

La presente zona de ordenanza está constituida por los terrenos en suelo urbano consolidado en la Urbanización “Eras del Soto”.

#### 11.3.2.- Tipología

Se establecen las siguientes determinaciones:

Aislada

#### 11.3.3.- Condiciones de parcela

Se establecen las siguientes determinaciones:

Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 20 m.  
Fondo mínimo: 20 m.  
Diámetro a inscribir  $\varnothing$  20 m.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima edificable de ochocientos metros cuadrados (800,00 m<sup>2</sup>.), con un frente mínimo de veinte metros (20,00 m.) y un fondo mínimo de veinte metros (20,00 m.), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de veinte metros (20,00 m.) de diámetro.

#### 11.3.4.- Condiciones de volumen

Se establecen las siguientes determinaciones:

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 40 %  
Altura Máxima: 4,00 m. ó 1 plantas + bajocubierta  
Pendiente de cubierta: 25% - 58% (14°-30°)  
Bajo rasante: Uso aparcamiento e instalaciones: No computa edificabilidad  
                  Uso no vividero vinculado a la vivienda: Computa edificabilidad  
                  Prohibido uso vividero  
Bajo Cubierta: Uso instalaciones: No computa edificabilidad.  $\geq$  1,50 m.  
                  Uso vividero: Computa edificabilidad.  $\geq$  1,50 m.

A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entenderá como estancia vividera o habitación, aquella parte de la edificación en donde se puedan efectuar actividades de descanso y reposo, trabajo, estancia y recreo, cocinado y las que se puedan

asimilar. Tendrán la consideración de locales no vivideros los destinados dentro de la edificación a aseos y baños, despensas, trasteros, espacios de paso dentro del edificio, y espacios que se asimilen a estos citados.

#### 11.3.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones:

Alineaciones: Las definidas en los planos correspondientes

Retranqueo alineación:  $\geq 3$  m.

Retranqueo linderos laterales:  $\geq 3$  m.

Retranqueo lindero posterior:  $\geq 3$  m.

#### 11.3.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

- Uso Residencial categoría 1<sup>a</sup>. Vivienda unifamiliar.

Usos complementarios:

- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>. Máximo 25% y Hotelero la categoría 6<sup>a</sup>. 100% viviendas uso turístico.
- Uso de Equipamiento Social, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9<sup>a</sup>, 11<sup>a</sup> y 15<sup>a</sup> que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.
- Uso de Espacios libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes usos y clases.

#### 11.3.7.- Condiciones estéticas

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanística, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de mantener el carácter ambiental tradicional, extendidas sobre toda la zona del Vu-G2:

Las disposición de las cubiertas será libre con faldones continuos y sin quiebros. Tendrán una pendiente mínima de 25% máxima de 58 % (14° - 30°).

Se permite la apertura de huecos de iluminación (lucernarios o ventanas tipo "Velux") enrasados con el plano de cubierta y llevando la misma pendiente que el faldón, con una

anchura máxima de 0,80 m. y altura 1,20 m. y una superficie máxima del 5% de la cubierta, situados preferentemente en el mismo eje que los huecos de fachada.

El vuelo total máximo del alero no podrá superar la dimensión de 60 cm.

No se permitirán en esta zona, materiales de cubrición en edificaciones principales, o que se vean desde la propia vía, desde otras o espacios públicos, tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales a la teja cerámica árabe, de colores naturales o terrizos, similares a los usados tradicionalmente en la zona. Se permite de igual forma soluciones técnicas en teja mixta de apariencia de teja árabe.

Las gárgolas, las bajantes y los canalones vistos en fachada, que se recomiendan como solución constructiva, no serán ni de P.V.C., ni de fibrocemento. Serán de aluminio lacado en color marrón u ocre, o de cobre.

Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación se resolverán a base de piedra en mampostería, lajas, aplacados o en su caso revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores claros, ocre o terrizos propios del ámbito que se considera, prohibiéndose de manera expresa el uso de ladrillo visto.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, con las siguientes características:

En caso de acceso rodado a los mismos, las rampas no serán visibles desde la vía pública, disponiéndose el cerramiento a línea de fachada mediante portón de entrada con ancho máximo de 3,50 m. que será de tipo tradicional, u otro elemento integrado en la misma.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, en su aspecto natural o pintada en color marrón; los perfiles de aluminio o acero lacados en colores imitando madera o tonos similares y el P.V.C. de igual forma imitando madera o tonos similares. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural ni perfilaría de cualquier tipo en color blanco o muy claros.

Se admiten persianas de librillo, enrollables empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía. Los acabados de las persianas serán similares en color a los de la carpintería que las alberga. En cualquier caso la caja de la persiana será interior y no se

verá desde el exterior. Se recomienda el uso de contraventanas con lamas horizontales como resolución de los problemas de exceso de soleamiento y falta de seguridad.

Respecto a la colocación de rejas se atenderá a lo dispuesto para su uso en el C.T.E. y en todo caso se respetará el modelo tradicional de forja o imitación de la misma. El mismo concepto se aplicará a los balcones tradicionales.

La relación de disposición de huecos en las fachadas será de manera que armonice con las relaciones de diseño y composición de la edificación antigua existente.

Respecto a las instalaciones situadas en cubierta, se permite la colocación de una antena, TDT y parabólica por vivienda así como de radio. Se prohíbe la instalación de aerogeneradores.

#### 11.3.8.- Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos. Esta reserva podrá efectuarse en situación al aire libre o bien bajo techo, o en su caso en garajes independientes de la vivienda. En este caso se permite que dichos garajes se posicionen en la alineación y/o en linderos laterales.

El cerramiento de la parcela a vial no tendrá una altura superior a 2,00 metros, y será construido con los mismos materiales y texturas permitidos en fachadas; con un mínimo de 1,00 metro y un máximo de 1,50 metros. El resto hasta la altura superior se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales o similares. Los acabados recomendados son piedra, bien en chapado o mampostería, enfoscados lisos en colores ocres y terrosos, así como bloque visto de igual forma en colores ocres o terrosos. El cerramiento de los linderos de la parcela podrá ser como los cerramientos a vial o en su caso será con malla simple torsión con una altura máxima de 2,00 m. y zócalo de 0,20 m de altura.

#### **11.4. VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO 3 “EL VERDUGAL” (Vu-G3).**

##### 11.4.1.- Definición

La presente zona de ordenanza está constituida por los terrenos en suelo urbano consolidado en la Urbanización “El Verdugal”.

##### 11.4.2.- Tipología

Se establecen las siguientes determinaciones:

Aislada

##### 11.4.3.- Condiciones de parcela

Se establecen las siguientes determinaciones:

Parcela mínima: 2.250 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 10 m.  
Fondo mínimo: 30 m.  
Diámetro a inscribir ø 20 m.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima edificable de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500,00 m<sup>2</sup>.), con un frente mínimo de diez metros (10,00 m.) y un fondo mínimo de treinta metros (30,00 m.), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de veinte metros (20,00 m.) de diámetro.

##### 11.4.4.- Condiciones de volumen

Se establecen las siguientes determinaciones:

Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>. Max. 250 m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 10 %  
Altura Máxima: 6,00 m. ó 2 plantas + bajocubierta  
Pendiente de cubierta: 25% - 58% (14°-30°)  
Bajo rasante: Uso aparcamiento e instalaciones: No computa edificabilidad  
                  Uso no vividero vinculado a la vivienda: Computa edificabilidad  
                  Prohibido uso vividero  
Bajo Cubierta: Uso instalaciones: No computa edificabilidad. ≥ 1,50 m.  
                  Uso vividero: Computa edificabilidad. ≥ 1,50 m.

A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entenderá como estancia vividera o habitación, aquella parte de la edificación en donde se puedan efectuar actividades de descanso y reposo, trabajo, estancia y recreo, cocinado y las que se puedan asimilar. Tendrán la consideración de locales no vivideros los destinados dentro de la



edificación a aseos y baños, despensas, trasteros, espacios de paso dentro del edificio, y espacios que se asimilen a estos citados.

#### 11.4.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones:

Alineaciones: Las definidas en los planos correspondientes

Retranqueo alineación:  $\geq 3$  m.

Retranqueo linderos laterales:  $\geq 3$  m.

Retranqueo lindero posterior:  $\geq 3$  m.

#### 11.4.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

- Uso Residencial categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.

Usos complementarios:

- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª y 2ª. Máximo 25% y Hotelero la categoría 6ª. 100% viviendas uso turístico.
- Uso de Espacios libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes usos y clases.

#### 11.4.7.- Condiciones estéticas

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanística, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de mantener el carácter ambiental tradicional, extendidas sobre toda la zona del Vu-G3:

Las disposición de las cubiertas será libre con faldones continuos y sin quiebros. Tendrán una pendiente mínima de 25% máxima de 58 % ( $14^\circ - 30^\circ$ ).

Se permite la apertura de huecos de iluminación (lucernarios o ventanas tipo "Velux") enrasados con el plano de cubierta y llevando la misma pendiente que el faldón, con una anchura máxima de 0,80 m. y altura 1,20 m. y una superficie máxima del 5% de la cubierta, situados preferentemente en el mismo eje que los huecos de fachada.

El vuelo total máximo del alero no podrá superar la dimensión de 60 cm.

No se permitirán en esta zona, materiales de cubrición en edificaciones principales, o que se vean desde la propia vía, desde otras o espacios públicos, tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales a la teja cerámica árabe, de colores naturales o terrizos, similares a los usados tradicionalmente en la zona. Se permite de igual forma soluciones técnicas en teja mixta de apariencia de teja árabe.

Las gárgolas, las bajantes y los canalones vistos en fachada, que se recomiendan como solución constructiva, no serán ni de P.V.C., ni de fibrocemento. Serán de aluminio lacado en color marrón u ocre, o de cobre.

Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación se resolverán a base de piedra en mampostería, lajas, aplacados o en su caso revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores claros, ocre o terrizos propios del ámbito que se considera, prohibiéndose de manera expresa el uso de ladrillo visto.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, con las siguientes características:

En caso de acceso rodado a los mismos, las rampas no serán visibles desde la vía pública, disponiéndose el cerramiento a línea de fachada mediante portón de entrada con ancho máximo de 3,50 m. que será de tipo tradicional, u otro elemento integrado en la misma.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, en su aspecto natural o pintada en color marrón; los perfiles de aluminio o acero lacados en colores imitando madera o tonos similares y el P.V.C. de igual forma imitando madera o tonos similares. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural ni perfilería de cualquier tipo en color blanco o muy claros.

Se admiten persianas de librillo, enrollables empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía. Los acabados de las persianas serán similares en color a los de la carpintería que las alberga. En cualquier caso la caja de la persiana será interior y no se verá desde el exterior. Se recomienda el uso de contraventanas con lamas horizontales como resolución de los problemas de exceso de soleamiento y falta de seguridad.

Respecto a la colocación de rejas se atenderá a lo dispuesto para su uso en el C.T.E. y en todo caso se respetará el modelo tradicional de forja o imitación de la misma. El mismo concepto se aplicará a los balcones tradicionales.

La relación de disposición de huecos en las fachadas será de manera que armonice con las relaciones de diseño y composición de la edificación antigua existente.

Respecto a las instalaciones situadas en cubierta, se permite la colocación de una antena, TDT y parabólica por vivienda así como de radio. Se prohíbe la instalación de aerogeneradores.

#### 11.4.8.- Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos. Esta reserva podrá efectuarse en situación al aire libre o bien bajo techo, o en su caso en garajes independientes de la vivienda. En este caso se permite que dichos garajes se posicionen en la alineación y/o en linderos laterales.

El cerramiento de la parcela a vial no tendrá una altura superior a 2,00 metros, y será construido con los mismos materiales y texturas permitidos en fachadas; con un mínimo de 1,00 metro y un máximo de 1,50 metros. El resto hasta la altura superior se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales o similares. Los acabados recomendados son piedra, bien en chapado o mampostería, enfoscados lisos en colores ocres y terrosos, así como bloque visto de igual forma en colores ocres o terrosos. El cerramiento de los linderos de la parcela podrá ser como los cerramientos a vial o en su caso será con malla simple torsión con una altura máxima de 2,00 m. y zócalo de 0,20 m de altura.

**11.5. VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO 4 “LAS PAJARILLAS” (Vu-G4).**

## 11.5.1.- Definición

La presente zona de ordenanza está constituida por los terrenos en suelo urbano consolidado en la Urbanización “Las Pajarillas”.

## 11.5.2.- Tipología

Se establecen las siguientes determinaciones:

Aislada

## 11.5.3.- Condiciones de parcela

Se establecen las siguientes determinaciones:

Parcela mínima: 2.250 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 10 m.

Fondo mínimo: 30 m.

Diámetro a inscribir  $\varnothing$  20 m.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima edificable de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500,00 m<sup>2</sup>.), con un frente mínimo de diez metros (10,00 m.) y un fondo mínimo de treinta metros (30,00 m.), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de veinte metros (20,00 m.) de diámetro.

## 11.5.4.- Condiciones de volumen

Se establecen las siguientes determinaciones:

Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>./ m<sup>2</sup>. Max. 250 m<sup>2</sup>.

Ocupación: 10 %

Altura Máxima: 6,00 m. ó 2 plantas + bajocubierta

Pendiente de cubierta: 25% - 58% (14°-30°)

Bajo rasante: Uso aparcamiento e instalaciones: No computa edificabilidad

Uso no vividero vinculado a la vivienda: Computa edificabilidad

Prohibido uso vividero

Bajo Cubierta: Uso instalaciones: No computa edificabilidad.  $\geq$  1,50 m.

Uso vividero: Computa edificabilidad.  $\geq$  1,50 m.

A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entenderá como estancia vividera o habitación, aquella parte de la edificación en donde se puedan efectuar actividades de descanso y reposo, trabajo, estancia y recreo, cocinado y las que se puedan asimilar. Tendrán la consideración de locales no vivideros los destinados dentro de la

edificación a aseos y baños, despensas, trasteros, espacios de paso dentro del edificio, y espacios que se asimilen a estos citados.

#### 11.5.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones:

Alineaciones: Las definidas en los planos correspondientes

Retranqueo alineación:  $\geq 3$  m.

Retranqueo linderos laterales:  $\geq 3$  m.

Retranqueo lindero posterior:  $\geq 3$  m.

#### 11.5.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

- Uso Residencial categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.

Usos complementarios:

- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª y 2ª. Máximo 25% y Hotelero la categoría 6ª. 100% viviendas uso turístico.
- Uso de Espacios libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes usos y clases.

#### 11.5.7.- Condiciones estéticas

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanística, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de mantener el carácter ambiental tradicional, extendidas sobre toda la zona del Vu-G4:

Las disposición de las cubiertas será libre con faldones continuos y sin quiebros. Tendrán una pendiente mínima de 25% máxima de 58 % ( $14^\circ - 30^\circ$ ).

Se permite la apertura de huecos de iluminación (lucernarios o ventanas tipo "Velux") enrasados con el plano de cubierta y llevando la misma pendiente que el faldón, con una anchura máxima de 0,80 m. y altura 1,20 m. y una superficie máxima del 5% de la cubierta, situados preferentemente en el mismo eje que los huecos de fachada.

El vuelo total máximo del alero no podrá superar la dimensión de 60 cm.

No se permitirán en esta zona, materiales de cubrición en edificaciones principales, o que se vean desde la propia vía, desde otras o espacios públicos, tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales a la teja cerámica árabe, de colores naturales o terrizos, similares a los usados tradicionalmente en la zona. Se permite de igual forma soluciones técnicas en teja mixta de apariencia de teja árabe.

Las gárgolas, las bajantes y los canalones vistos en fachada, que se recomiendan como solución constructiva, no serán ni de P.V.C., ni de fibrocemento. Serán de aluminio lacado en color marrón u ocre, o de cobre.

Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación se resolverán a base de piedra en mampostería, lajas, aplacados o en su caso revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores claros, ocre o terrizos propios del ámbito que se considera, prohibiéndose de manera expresa el uso de ladrillo visto.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, con las siguientes características:

En caso de acceso rodado a los mismos, las rampas no serán visibles desde la vía pública, disponiéndose el cerramiento a línea de fachada mediante portón de entrada con ancho máximo de 3,50 m. que será de tipo tradicional, u otro elemento integrado en la misma.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, en su aspecto natural o pintada en color marrón; los perfiles de aluminio o acero lacados en colores imitando madera o tonos similares y el P.V.C. de igual forma imitando madera o tonos similares. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural ni perfilería de cualquier tipo en color blanco o muy claros.

Se admiten persianas de librillo, enrollables empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía. Los acabados de las persianas serán similares en color a los de la carpintería que las alberga. En cualquier caso la caja de la persiana será interior y no se verá desde el exterior. Se recomienda el uso de contraventanas con lamas horizontales como resolución de los problemas de exceso de soleamiento y falta de seguridad.

Respecto a la colocación de rejas se atenderá a lo dispuesto para su uso en el C.T.E. y en todo caso se respetará el modelo tradicional de forja o imitación de la misma. El mismo concepto se aplicará a los balcones tradicionales.

La relación de disposición de huecos en las fachadas será de manera que armonice con las relaciones de diseño y composición de la edificación antigua existente.

Respecto a las instalaciones situadas en cubierta, se permite la colocación de una antena, TDT y parabólica por vivienda así como de radio. Se prohíbe la instalación de aerogeneradores.

#### 11.5.8.- Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos. Esta reserva podrá efectuarse en situación al aire libre o bien bajo techo, o en su caso en garajes independientes de la vivienda. En este caso se permite que dichos garajes se posicionen en la alineación y/o en linderos laterales.

El cerramiento de la parcela a vial no tendrá una altura superior a 2,00 metros, y será construido con los mismos materiales y texturas permitidos en fachadas; con un mínimo de 1,00 metro y un máximo de 1,50 metros. El resto hasta la altura superior se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales o similares. Los acabados recomendados son piedra, bien en chapado o mampostería, enfoscados lisos en colores ocres y terrosos, así como bloque visto de igual forma en colores ocres o terrosos. El cerramiento de los linderos de la parcela podrá ser como los cerramientos a vial o en su caso será con malla simple torsión con una altura máxima de 2,00 m. y zócalo de 0,20 m de altura.

## **11.6. VIVIENDA PUBLICA O DE INTEGRACION SOCIAL (Vpls).**

### **11.6.1.- Definición**

La presente zona de ordenanza está constituida fundamentalmente por los terrenos que en la actualidad se encuentran clasificados como vivienda pública.

De igual forma, existe la posibilidad de adquisición o permuta de suelo por parte del Ayuntamiento para el desarrollo de las citadas viviendas en cualquier ordenanza por lo que se establece la compatibilidad general con todas ellas.

### **11.6.2.- Tipología**

Se establecen las siguientes determinaciones:

Entre medianeras  
Adosada / Pareada  
Aislada

La tipología característica para la realización de este tipo de vivienda es el bloque aislado en suelos de redes municipales y en su caso supramunicipales. Pero se deja la opción de la posible construcción de Vpls en cualquier ordenanza ya que la obtención de solares para este fin público no puede reducirse solo a una ordenanza.

De igual forma el aprovechamiento de cualquier solar disponible para esta ordenanza depende del tipo de vivienda de protección a realizar. Con lo que en función de la misma se podrá optar por una tipología u otra.

### **11.6.3.- Condiciones de parcela**

En consecuencia se adaptará al solar disponible y la ordenanza correspondiente.

Se establecen las siguientes determinaciones:

Parcela mínima:	Existente
Frente mínimo:	Existente
Fondo mínimo:	Existente
Diámetro a inscribir	Existente

Las parcelas serán las resultantes de las cesiones de redes municipales y supramunicipales obtenidas o por obtener

### **11.6.4.- Condiciones de volumen**

Se establecen las siguientes determinaciones:



Edificabilidad: CA: 2,00 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>. , VpLs: 0,70 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.

Ocupación: CA: 100% , VpLs: 50%

Altura Máxima: 6,00 m. ó 2 plantas

Pendiente de cubierta: 25% - 58% (14°-30°)

Bajo rasante: Uso aparcamiento e instalaciones: No computa edificabilidad

Prohibido uso vividero

Bajo Cubierta: Uso instalaciones: No computa edificabilidad. ≥ 1,50 m.

Uso vividero: Computa edificabilidad. ≥ 1,50 m.

A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entenderá como estancia vividera o habitación, aquella parte de la edificación en donde se puedan efectuar actividades de descanso y reposo, trabajo, estancia y recreo, cocinado y las que se puedan asimilar. Tendrán la consideración de locales no vivideros los destinados dentro de la edificación a aseos y baños, despensas, trasteros, espacios de paso dentro del edificio, y espacios que se asimilen a estos citados.

#### 11.6.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones: Se mantendrán los retranqueos definidos para cada ordenanza donde se ubique el solar a desarrollar. En el caso de Vpls de cesión de Redes Municipales o Supramunicipales por obtener serán lo siguientes:

Alineaciones: Las definidas en los planos correspondientes

Retranqueo alineación: 3,00 m.

Retranqueo linderos laterales: 3,00 m.

Retranqueo lindero posterior: 3,00 m.

#### 11.6.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

- Uso Residencial categoría 4<sup>a</sup>. Unifamiliar o multifamiliar.

Usos complementarios:

- Uso de Espacios libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes usos y clases.

#### 11.6.7.- Condiciones estéticas

En el caso que el solar se encuentre en la ordenanza de Casco Antiguo tendrá las condiciones estéticas correspondientes descritas en el punto 11.1.7.

Para el resto de las ordenanzas serán la siguientes:

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanística, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de mantener el carácter ambiental tradicional:

Las disposición de las cubiertas será libre con faldones continuos y sin quiebros. No se permiten terrazas planas o solariums descubiertas. No se permiten mansardas ni buhardillas ni elementos estructurales que sobrepasen el plano de cubierta. Tendrán una pendiente mínima de 25% máxima de 58 % (14° - 30°).

Se permite la apertura de huecos de iluminación (lucernarios o ventanas tipo "Velux") enrasados con el plano de cubierta y llevando la misma pendiente que el faldón, con una anchura máxima de 0,80 m. y altura 1,20 m. y una superficie máxima del 5% de la cubierta, situados preferentemente en el mismo eje que los huecos de fachada. El vuelo total máximo del alero no podrá superar la dimensión de 60 cm.

No se permitirán en esta zona, materiales de cubrición en edificaciones principales, o que se vean desde la propia vía, desde otras o espacios públicos, tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales a la teja cerámica árabe, preferentemente vieja, de colores naturales o terrizos, similares a los usados tradicionalmente en la zona. Se permite de igual forma soluciones técnicas en teja mixta de apariencia de teja árabe.

Las bajantes y los canalones vistos en fachada, que se recomiendan como solución constructiva, no serán ni de P.V.C., ni de fibrocemento. Serán de aluminio lacado en color marrón u ocre, o de cobre. Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación se resolverán a base de piedra en mampostería, lajas, aplacados o en su caso revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores claros, ocres o terrizos propios del ámbito que se considera, prohibiéndose de manera expresa el uso de ladrillo visto. La medianeras se resolverán con soluciones similares a las fachadas.

Queda así mismo prohibido, el uso de aplacados con materiales cerámicos o enfoscados "a la tirolesa", tanto en la fachada exterior como en las interiores que queden vistas desde el viario o espacios públicos, próximos o lejanos.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, con las siguientes características:

En caso de acceso rodado a los mismos, las rampas no serán visibles desde la vía pública, disponiéndose el cerramiento a línea de fachada mediante portón de entrada con ancho máximo de 3,50 m. que será de tipo tradicional, u otro elemento integrado en la misma.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, en su aspecto natural o pintada en color marrón; los perfiles de aluminio o acero lacados en colores imitando madera o tonos similares y el P.V.C. de igual forma imitando madera o tonos similares. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural ni perfilería de cualquier tipo en color blanco o muy claros.

Se admiten persianas de librillo, enrollables empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía. Los acabados de las persianas serán similares en color a los de la carpintería que las alberga. En cualquier caso la caja de la persiana será interior y no se verá desde el exterior. Se recomienda el uso de contraventanas con lamas horizontales como resolución de los problemas de exceso de soleamiento y falta de seguridad. Respecto a la colocación de rejas se atenderá a lo dispuesto para su uso en el C.T.E. y en todo caso se respetará el modelo tradicional de forja o imitación de la misma. El mismo concepto se aplicará a los balcones tradicionales.

La relación de disposición de huecos en las fachadas será de manera que armonice con las relaciones de diseño y composición de la edificación antigua existente. Respecto a las instalaciones situadas en cubierta, se permite la colocación de una antena, TDT y parabólica por vivienda así como de radio. Se prohíbe la instalación de aerogeneradores.

#### 11.6.8.- Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos. Esta reserva podrá efectuarse en situación al aire libre o bien bajo techo. El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,00 metros, y será construido con los mismos materiales y texturas permitidos en fachadas; con un mínimo de 1,00 metro y un máximo de 1,50 metros. El resto hasta la altura superior se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales o similares.

Los acabados recomendados son piedra, bien en chapado o mampostería, enfoscados lisos en colores ocres y terrosos, así como bloque visto de igual forma en colores ocres o terrosos. El cerramiento de los linderos de la parcela será en malla simple torsión con una altura máxima de 2,00 m. y zócalo de 0,20 m de altura.

### **11.7. Terciario (TER).**

#### 11.7.1.- Definición

La presente ordenanza no tiene ubicación espacial en el actual planeamiento ya que en el presente Plan General no se materializa esta ordenanza en ninguna parcela concreta. De igual forma tampoco existe Suelo Urbanizable en la presente redacción.

Servirá, en su caso, para las futuras redacciones de modificaciones del Plan General y posibles calificaciones de Suelo Urbanizable.

#### 11.7.2.- Tipología

Se establecen las siguientes determinaciones:

Adosada / Pareada

Aislada

#### 11.7.3.- Condiciones de parcela

Se establecen las siguientes determinaciones:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 15 m.

Fondo mínimo: 25 m.

Diámetro a inscribir ø 15 m.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima edificable de quinientos metros cuadrados (500,00 m<sup>2</sup>.), con un frente mínimo de quince metros (15,00 m.) y un fondo mínimo de veinticinco metros (25,00 m.), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de quince metros (25,00 m.) de diámetro.

#### 11.7.4.- Condiciones de volumen

Se establecen las siguientes determinaciones:

Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.

Ocupación: 50 %

Altura Máxima: 6,50 m. ó 2 plantas

Pendiente de cubierta: 25% - 58% (14°-30°).

Bajo rasante: Uso aparcamiento e instalaciones: No computa edificabilidad

Bajo Cubierta: Uso instalaciones: No computa edificabilidad.

#### 11.7.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones:

Alineaciones: Las definidas en los planos correspondientes

Retranqueo alineación: 5 m. para tipología Aislada / Pareada, Adosada

Retranqueo linderos laterales: 0 m. para tipología Adosada / Pareada

3 m. para tipología Aislada

Retranqueo lindero posterior: 3 m. para tipología Aislada / Pareada

#### 11.7.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

- Uso Terciario Oficinas: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Comercial: categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Hotelero: categorías 6ª, 7ª y 8ª
- Centros de Reunión: categorías 9ª, 10ª y 11ª.

Usos complementarios:

- Uso Residencial: Categoría 3ª.
- Uso Talleres Sostenibles Industriales ordinaria categoría 1ª y 2ª, almacenamiento categorías 7ª y 8ª. Y garaje aparcamiento categorías 11ª y 12ª.
- Uso Equipamiento Social:, Todas las categorías.
- Uso de Espacios libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes usos y clases.

#### 11.7.7.- Condiciones estéticas

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanística, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de mantener el carácter ambiental:

Las cubiertas serán de composición libre, vertiendo preferentemente hacia la fachada principal y trasera, siempre con faldones continuos y sin quiebros. No se permiten mansardas ni buhardillas ni elementos estructurales que sobrepasen el plano de cubierta. Tendrán una pendiente mínima de 25% máxima de 58 % (14° - 30°).

Se permite la apertura de huecos de iluminación (lucernarios o ventanas tipo "Velux") enrasados con el plano de cubierta y llevando la misma pendiente que el faldón, y una superficie máxima del 15% de la cubierta.

La composición y proporción de huecos de fachada se establecerá de forma libre.

El vuelo total máximo del alero no podrá superar la dimensión de 60 cm.

Se permitirán en esta zona materiales de cubrición en edificaciones principales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, de colores tradicionales como la gama de verdes oscuros o granates. Se permite de igual forma soluciones técnicas en teja mixta en colores terrosos. Las gárgolas, las bajantes y los canalones vistos en fachada, que se recomiendan como solución constructiva, no serán ni de P.V.C., ni de fibrocemento. Serán de aluminio lacado en color marrón u ocre.

Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación serán se resolverán a base de paneles prefabricados, revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores claros, ocres o terrizos propios del ámbito que se considera, prohibiéndose de manera expresa el uso de ladrillo visto.

Queda así mismo prohibido, el uso de aplacados con materiales cerámicos o enfoscados "a la tirolesa", tanto en la fachada exterior como en las interiores que queden vistas desde el viario o espacios públicos, próximos o lejanos.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, con las siguientes características:

En caso de acceso rodado a los mismos, las rampas no serán visibles desde la vía pública, disponiéndose el cerramiento a línea de fachada mediante portón de entrada que será de tipo tradicional, u otro elemento integrado en la misma.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán los perfiles de aluminio, P.V.C. o acero lacados en color. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural ni perfilaría de cualquier tipo en color blanco o muy claros. Los acabados de las persianas serán similares en color a los de la carpintería que las alberga. En cualquier caso la caja de la persiana será interior y no se verá desde el exterior.

#### 11.7.8.- Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos. Esta reserva podrá efectuarse en situación al aire libre o bien bajo techo.

El cerramiento de la parcela, en caso de existir, no tendrá una altura superior a 2,00 metros, y será construido con los mismos materiales y texturas permitidos en fachadas; con

un mínimo de 1,00 metro y un máximo de 1,50 metros. El resto hasta la altura superior se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales o similares. Los acabados recomendados son piedra, bien en chapado o mampostería, enfoscados lisos en colores ocre y terrosos, así como bloque visto de igual forma en colores ocre o terrosos. El cerramiento de los linderos de la parcela será en malla simple torsión con una altura máxima de 2,00 m. y zócalo de 0,20 m de altura.

### **11.8. TALLERES ARTESANALES (TA-ART).**

#### **11.8.1.- Definición**

La presente ordenanza no tiene ubicación espacial en el actual planeamiento ya que en el presente Plan General no se materializa esta ordenanza en ninguna parcela concreta. De igual forma tampoco existe Suelo Urbanizable en la presente redacción.

Servirá, en su caso, para las futuras redacciones de modificaciones del Plan General y posibles calificaciones de Suelo Urbanizable.

#### **11.8.2.- Tipología**

Se establecen las siguientes determinaciones:

Adosada / Pareada

Aislada

Las dimensiones de las naves artesanales actuales en el mini-polígono artesanal se encuentran en su gran mayoría pareadas o adosadas, pero varias naves se encuentran aisladas y así conseguir la dimensión necesaria para el paso y circulación de maquinaria. Es por ello que se mantiene el criterio para esta ordenanza.

#### **11.8.3.- Condiciones de parcela**

Se establecen las siguientes determinaciones:

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 10 m.

Fondo mínimo: 20 m.

Diámetro a inscribir  $\varnothing$  10 m.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima edificable de trescientos metros cuadrados (300,00 m<sup>2</sup>.), con un frente mínimo de diez metros (10,00 m.) y un fondo mínimo de veinte metros (20,00 m.), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de veinte metros (20,00 m.) de diámetro.

Se entenderá como parcela existente la que se encuentre con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

#### **11.8.4.- Condiciones de volumen**

Se establecen las siguientes determinaciones:



Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>./ m<sup>2</sup>.

Ocupación: 60 %

Altura Máxima: 7,00 m. ó 2 plantas

Pendiente de cubierta: 25% - 58% (14°-30°).

Bajo rasante: Uso aparcamiento e instalaciones: No computa edificabilidad

Bajo Cubierta: Uso instalaciones: No computa edificabilidad.

La altura máxima se puede sobrepasar en elementos imprescindibles para la actividad como puede ser, silos de grano, elevadores de material, etc....

#### 11.8.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones:

Alineaciones: Las definidas en los planos correspondientes

Retranqueo alineación: 5 m.

Retranqueo linderos laterales: 0 m. para tipología Adosada / Pareada

3 m. para tipología Aislada

Retranqueo lindero posterior: 3 m.

#### 11.8.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

- Uso Talleres artesanales categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Usos complementarios:

- Uso Talleres sostenibles Industriales ordinaria categoría 4<sup>a</sup>, almacenamiento categorías 7<sup>a</sup> y 8<sup>a</sup>.
- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> siempre y cuando no se sobrepase el 25% de la superficie.
- Uso Oficinas, categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> siempre y cuando no se sobrepase el 25% de la superficie.
- Uso de Espacios libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes usos y clases.

#### 11.8.7.- Condiciones estéticas

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanística, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de mantener el carácter ambiental de las naves artesanales existentes en el mini-polígono artesanal:

Las cubiertas serán de composición libre, vertiendo preferentemente hacia la fachada principal y trasera, siempre con faldones continuos y sin quiebros.

No se permiten mansardas ni buhardillas ni elementos estructurales que sobrepasen el plano de cubierta. Tendrán una pendiente mínima de 25% máxima de 58 % (14° - 30°).

Se permite la apertura de huecos de iluminación (lucernarios o ventanas tipo "Velux") enrasados con el plano de cubierta y llevando la misma pendiente que el faldón, y una superficie máxima del 15% de la cubierta.

La composición y proporción de huecos de fachada se establecerá de forma libre.

El vuelo total máximo del alero no podrá superar la dimensión de 60 cm. Se permitirán soluciones técnicas en teja mixta en colores rojizos ó terrosos.

Las gárgolas, las bajantes y los canalones vistos en fachada, que se recomiendan como solución constructiva, no serán ni de P.V.C., ni de fibrocemento. Serán de aluminio lacado en color marrón u ocre.

Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación serán se resolverán a base de paneles prefabricados, revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores claros, ocre o terrizos propios del ámbito que se considera, prohibiéndose de manera expresa el uso de ladrillo visto. Queda así mismo prohibido, el uso de aplacados con materiales cerámicos o enfoscados "a la tirolesa", tanto en la fachada exterior como en las interiores que queden vistas desde el viario o espacios públicos, próximos o lejanos. Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, con las siguientes características:

En caso de acceso rodado a los mismos, las rampas no serán visibles desde la vía pública, disponiéndose el cerramiento a línea de fachada mediante portón de entrada que será de tipo tradicional, u otro elemento integrado en la misma. Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán los perfiles de aluminio, P.V.C. o acero lacados en color. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural ni perfilería de cualquier tipo en color blanco o muy claros. Los acabados de las persianas serán similares en color a los de la carpintería que las alberga. En cualquier caso la caja de la persiana será interior y no se verá desde el exterior.

11.8.8.- Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos. Esta reserva podrá efectuarse en situación al aire libre o bien bajo techo.

El cerramiento de la parcela, en caso de existir, no tendrá una altura superior a 2,00 metros, y será construido con los mismos materiales y texturas permitidos en fachadas; con un mínimo de 1,00 metro y un máximo de 1,50 metros. El resto hasta la altura superior se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales o similares. Los acabados recomendados son piedra, bien en chapado o mampostería, enfoscados lisos en colores ocre y terrosos, así como bloque visto de igual forma en colores ocre o terrosos.

El cerramiento de los linderos de la parcela será en malla simple torsión con una altura máxima de 2,00 m. y zócalo de 0,20 m de altura.

### **11.9. TALLERES AGROPECUARIOS (TA-AGR).**

#### 11.9.1.- Definición

La presente ordenanza no tiene ubicación espacial en el actual planeamiento ya que en el presente Plan General no se materializa esta ordenanza en ninguna parcela concreta. De igual forma tampoco existe Suelo Urbanizable en la presente redacción.

Servirá, en su caso, para las futuras redacciones de modificaciones del Plan General y posibles calificaciones de Suelo Urbanizable.

#### 11.9.2.- Tipología

Se establecen las siguientes determinaciones:

Pareada

Aislada

#### 11.9.3.- Condiciones de parcela

Se establecen las siguientes determinaciones:

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 25 m.

Fondo mínimo: 30 m.

Diámetro a inscribir  $\varnothing$  25 m.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima edificable de mil metros cuadrados (1.000,00 m<sup>2</sup>.), con un frente mínimo de veinticinco metros (25,00 m.) y un fondo mínimo de treinta metros (30,00 m.), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de veinticinco metros (25,00 m.) de diámetro.

Se entenderá como parcela existente la que se encuentre con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

#### 11.9.4.- Condiciones de volumen

Se establecen las siguientes determinaciones:

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.

Ocupación: 50 %

Altura Máxima: 7,00 m. ó 2 plantas

Pendiente de cubierta: 25% - 58% (14°-30°).

Bajo rasante: Uso aparcamiento e instalaciones: No computa edificabilidad

Bajo Cubierta: Uso instalaciones: No computa edificabilidad.

La altura máxima se puede sobrepasar en elementos imprescindibles para la actividad como puede ser, silos de grano, elevadores de material, etc....

#### 11.9.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones:

Alineaciones: Las definidas en los planos correspondientes

Retranqueo alineación: 5 m. para tipología Aislada / Pareada

Retranqueo linderos laterales: 0 m. para tipología Pareada

3 m. para tipología Aislada

Retranqueo lindero posterior: 3 m. para tipología Aislada / Pareada

#### 11.9.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

- Uso Talleres agropecuarios categoría 5ª.

Usos complementarios:

- Uso Talleres sostenibles Industriales categoría 4ª, almacenamiento categorías 7ª, 8ª, 9ª y 10ª.
- Uso Residencial categoría 1ª. El uso residencial está condicionado a la guarda y custodia de la actividad y únicamente se autorizará una vivienda de 125 m<sup>2</sup>. Por actividad. En el caso de las pequeñas explotaciones agropecuarias con vivienda/almacén existentes, a la fecha de aprobación de este Plan General.
- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª, 2ª y 3ª siempre y cuando no se sobrepase el 25% de la superficie.
- Uso de Espacios libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes usos y clases.

#### 11.9.7.- Condiciones estéticas

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanística, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de mantener el carácter ambiental de las naves agropecuarias existentes en el Polígono Agropecuario:

Las cubiertas serán de composición libre, vertiendo preferentemente hacia la fachada principal y trasera, siempre con faldones continuos y sin quiebros.

No se permiten mansardas ni buhardillas ni elementos estructurales que sobrepasen el plano de cubierta. Tendrán una pendiente mínima de 25% máxima de 58 % (14° - 30°).

Se permite la apertura de huecos de iluminación (lucernarios o ventanas tipo "Velux") enrasados con el plano de cubierta y llevando la misma pendiente que el faldón, y una superficie máxima del 15% de la cubierta.

La composición y proporción de huecos de fachada se establecerá de forma libre.

El vuelo total máximo del alero no podrá superar la dimensión de 60 cm.

Se permitirán en esta zona materiales de cubrición en edificaciones principales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, de colores tradicionales como la gama de verdes oscuros o granates. Se permite de igual forma soluciones técnicas en teja mixta en colores terrosos.

Las gárgolas, las bajantes y los canalones vistos en fachada, que se recomiendan como solución constructiva, no serán ni de P.V.C., ni de fibrocemento. Serán de aluminio lacado en color marrón u ocre.

Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación serán se resolverán a base de paneles prefabricados, revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores claros, ocres o terrizos propios del ámbito que se considera, prohibiéndose de manera expresa el uso de ladrillo visto.

Queda así mismo prohibido, el uso de aplacados con materiales cerámicos o enfoscados "a la tirolesa", tanto en la fachada exterior como en las interiores que queden vistas desde el viario o espacios públicos, próximos o lejanos.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, con las siguientes características:

En caso de acceso rodado a los mismos, las rampas no serán visibles desde la vía pública, disponiéndose el cerramiento a línea de fachada mediante portón de entrada que será de tipo tradicional, u otro elemento integrado en la misma.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán los perfiles de aluminio, P.V.C. o acero lacados en color. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural ni perfilaría de cualquier tipo en color blanco o muy claros. Los acabados de las persianas serán similares en color a los de la carpintería que las alberga. En cualquier caso la caja de la persiana será interior y no se verá desde el exterior.

#### 11.9.8.- Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos. Esta reserva podrá efectuarse en situación al aire libre o bien bajo techo.

El cerramiento de la parcela, en caso de existir, no tendrá una altura superior a 2,00 metros, y será construido con los mismos materiales y texturas permitidos en fachadas; con un mínimo de 1,00 metro y un máximo de 1,50 metros. El resto hasta la altura superior se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales o similares.

Los acabados recomendados son piedra, bien en chapado o mampostería, enfoscados lisos en colores ocres y terrosos, así como bloque visto de igual forma en colores ocres o terrosos.

El cerramiento de los linderos de la parcela será en malla simple torsión con una altura máxima de 2,00 m. y zócalo de 0,20 m de altura.

## **11.10. EQUIPAMIENTOS SOCIALES (EQS).**

### 11.10.1.- Definición

Esta zona de ordenanza queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a las dotaciones o equipamientos sociales de todo tipo, que prestan servicio al núcleo de población y estructuran el mismo, pudiendo ser de titularidad pública o privada.

En estas áreas, se incluye las destinadas, entre otros, a los usos educativo, cultural, sanitario, asistencial, recreativo, administrativo y deportivo, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales o de equipamientos sociales previstos.

### 11.10.2.- Tipología

La tipología edificatoria, para las instalaciones que se regulan íntegramente en su edificación por esta ordenanza. Dada la complejidad de la posible dimensión del Equipamiento Social, esta ordenanza permite su ubicación dentro de cualquier zona y deberá, en lo posible, adaptarse a ella manteniéndose las características propias de un núcleo rural.

### 11.10.3.- Condiciones de parcela

No se establecen, considerándose las parcelas previstas en los correspondientes planos de ordenación como base, condiciones de parcela mínima o máxima. Las parcelas existentes y las previstas por el planeamiento que se corresponden a Redes Generales, Locales y Supramunicipales en función del planeamiento, son las que darán lugar a la ubicación de los diferentes Equipamientos Sociales necesarios.

Se permite la agregación y segregación de parcelas de Equipamiento Social para la ubicación de un determinado equipamiento o dotación específica, manteniéndose en todo caso la superficie global de las parcelas.

### 11.10.4.- Condiciones de volumen

Se establecen las siguientes determinaciones:

Edificabilidad: Categorías desde 1ª a 15ª: Casco Antiguo: 2,50 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.

Resto suelos: 0,80 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.

Cat. Deportivas desde 16ª y 17ª: Resto suelos: 0,20 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.

Cat. Deportivas desde 18ª y 19ª: Resto suelos: 0,80 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>.

Ocupación: Categorías desde 1ª a 15ª Casco Antiguo: 100%

Resto suelos: 80 %

Cat. Deportivas desde 16ª y 17ª: Resto suelos: 20%

Cat. Deportivas desde 18ª y 19ª: Resto suelos: 80%



- Altura Máxima: 7,00 m. ó 2 plantas  
Pendiente de cubierta: 25% - 58% (14°-30°)  
Bajo rasante: Uso aparcamiento e instalaciones: No computa edificabilidad  
Bajo Cubierta: Uso instalaciones: No computa edificabilidad.  $\geq 1,50$  m.

#### 11.10.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones en función de la tipología del equipamiento y su ubicación en las diferentes zonas de ordenanza:

- Alineaciones: Las definidas en los planos correspondientes  
Retranqueo alineación: 0,00 - 3,00 m.  
Retranqueo linderos laterales: 0,00 - 3,00 m.  
Retranqueo lindero posterior: 0,00 - 3,00 m.

Cualquier proyecto que modifique alguno de los parámetros reseñados anteriormente para la construcción de un determinado Equipamiento Social Especial deberá contar para su aprobación por el Ayuntamiento con el informe positivo para su implantación de los Servicios Técnicos de la Consejería correspondiente de la Comunidad de Madrid.

#### 11.10.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

- Equipamiento social en todas las categorías: 1ª hasta 19ª.

Usos complementarios:

- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª asociado al uso de equipamiento social y como complemento de este, y en clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso de equipamiento social en categoría 9ª en situación de planta baja.
- Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas de gestión de las instalaciones, en cualquier posición en la edificación y asociado al uso de equipamiento social deportivo.
- Uso Residencial, en Clase Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación de equipamiento social y 125 metros cuadrados construidos, para guarda y custodia de las instalaciones, siempre y cuando la dotación deportiva no esté directamente asociada al uso y servicio una comunidad de vecinos.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes usos y clases.

11.10.7.- Condiciones estéticas

Los acabados exteriores de los edificios destinados a Equipamiento Social, se atenderán, en lo posible, a las condiciones estéticas generales del suelo y ordenanza donde se ubiquen. Cualquier variación de los mismos, dada la especificidad del Equipamiento Social, deberá ser justificada y aprobada por el Ayuntamiento con los informes necesarios.

11.10.8.- Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos. Esta reserva podrá efectuarse en situación al aire libre o bien bajo techo.

Los cerramientos de parcela se atenderán, de igual forma en lo posible, a la ordenanza de referencia del suelo donde se ubiquen. Cualquier variación de los mismos, dada la especificidad del Equipamiento Social, deberá ser justificada y aprobada por el Ayuntamiento con los informes necesarios.

### **11.11. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (ZV).**

#### 11.11.1.- Definición

Comprende las zonas verdes y espacios libres, de dominio y uso público, destinadas a espacios ajardinados, forestados, o en estado natural e integrantes del núcleo urbano necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

#### 11.11.2.- Tipología

No se establecen condiciones.

#### 11.11.3.- Condiciones de parcela

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

#### 11.11.4.- Condiciones de volumen

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza, en todas las categorías, edificaciones provisionales o ligeras tales como quioscos de bebidas o de prensa, quioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres metros (3 m.) de altura y doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>.) de superficie cerrada.

Se permiten así mismo en estos dos grados citados instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, canchas; etc.). correspondientes a Equipamiento Social deportivo categorías 18<sup>a</sup> y 19<sup>a</sup>.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

#### 11.11.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones:

Alineaciones: Las definidas en los planos correspondientes

Retranqueo alineación: 3,00 m.

Retranqueo linderos laterales: 3,00 m.

Retranqueo lindero posterior: 3,00 m.

#### 11.11.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

- Zonas verdes categoría: 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

**Usos complementarios:**

- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª Quioscos de bebidas o de prensa.
- Uso de Equipamiento Social, Deportivo categorías 18ª y 19ª.

**Usos prohibidos:**

Los restantes usos y clases.

**11.11.7.- Condiciones estéticas**

No se establecen condiciones.

**11.11.8.- Otras condiciones**

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura.

Solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, quioscos de prensa, y aquellas otras asociadas al viario.

De igual forma solamente se permita la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta zona de ordenación.

El uso de las Zonas Verdes y/o los Espacios Libres de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc..., podrá ser permitido y deberá, en consecuencia ser regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de este Plan General.

## **11.12. SERVICIOS URBANOS (SERU).**

### 11.12.1.- Definición

Son las zonas destinadas a alojar la red de servicios urbanos de los núcleos de población, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, etc.

### 11.12.2.- Tipología

No se establecen condiciones.

### 11.12.3.- Condiciones de parcela

No se establecen condiciones.

### 11.12.4.- Condiciones de volumen

No se establecen condiciones.

### 11.12.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones:

Retranqueos: En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de dos metros (2 m.) para cualquier construcción. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación del Plan General, no se fijan retranqueos.

### 11.12.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

Son los destinados a los servicios urbanos.

Usos prohibidos:

Los restantes usos y clases.

### 11.12.7.- Condiciones estéticas

No se establecen condiciones.

### 11.12.8.- Otras condiciones

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura correspondiente.

### **11.13. INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIÓN VIARIA (ICV).**

#### 11.13.1.- Definición

Es la zona adscrita a los espacios públicos de relación y vías de comunicación entre las diversas áreas del municipio, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado. Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

#### 11.13.2.- Tipología

No se establecen condiciones.

#### 11.13.3.- Condiciones de parcela

No se establecen condiciones.

#### 11.13.4.- Condiciones de volumen

Se establecen las siguientes determinaciones:

Edificabilidad:	8,00 m <sup>2</sup> .
Ocupación:	8,00 m <sup>2</sup> .
Altura Máxima:	3,00 m. ó 1 planta
Bajo rasante:	No se permite
Bajo Cubierta:	No se permite

#### 11.13.5.- Condiciones de posición

Se establecen las siguientes determinaciones:

Alineaciones: Las definidas en los planos correspondientes  
Retranqueo alineación: 3,00 m.  
Retranqueo linderos laterales: 3,00 m.  
Retranqueo lindero posterior: 3,00 m.

#### 11.13.6.- Condiciones de uso

Uso principal:

- El uso principal de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª. Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Usos Complementarios:

- Se permiten como usos compatibles dentro de la zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección categoría 4ª y en su Clase Jardines en categoría 1ª,

y así mismo el Uso Comercial en Clase Comercio categoría 1ª, en pequeños quioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

- El uso de las Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc..., podrá ser permitido y deberá en consecuencia ser regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de este Plan General.

Usos prohibidos:

Los restantes usos y clases.

#### 11.13.7.- Condiciones estéticas

Los quioscos deberán ser prefabricados con acabados coherentes con su destino.

#### 11.13.8.- Otras condiciones

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m<sup>2</sup>., y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

**DOCUMENTACIÓN ANEXA**

1. FICHAS RESUMEN DE ORDENANZAS



ORDENANZA 11.1	<b>CASCO ANTIGUO</b>	<b>CA</b>
DEFINICION	Edificación en casco antiguo de Garganta y El Cuadrón	
Artº. 11.1.1 / 2	TIPOLOGÍA	Entre Med., Ados./Pareada y Aislada
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	80,00 m2. / existente
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	5,00 m.
Artº. 11.1.3	FONDO MINIMO	12,00 m.
	DIAMETRO INSCRIBIR	Ø 5,00 m.
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	≤ 80 m2 > 80 m2
Ver condiciones	OCUPACION PLANTA	≤ 80 m2 > 80 m2
Artº. 11.1.4	ALTURA MAXIMA	7,00 metros ó 2 plantas+ Bajocubierta
	PENDIENTE CUBIERTA	25% - 40% (14º-23º)
	BAJO RASANTE	Uso aparcamiento/instalaciones
	BAJO CUBIERTA	SI. Uso vivero h ≥ 1,50 m.
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos
Ver condiciones	RETRANQUEO ALINEACION	E.M. Alinea. ó ≥ 3 m. Ad./Par. y Ais.
Artº. 11.1.5	A LINDEROS LATERALES	0 m. E.M. resto ≥ 3 m. Ad./Par. y Ais.
	A LINDERO POSTERIOR	0 m. E.M. resto ≥ 3 m. Ad./Par. y Ais.
CONDICIONES DE USO	Principal	Vivienda Categoría 1ª
Ver condiciones	Complementarios	Residencial: Cat. 2ª, 3ª y 4ª, Terciario: Comercial Cat. 1ª, 2ª y 9ª Hotelero: Cat. 6ª, Oficinas: Cat. 1ª, 2ª, 3ª y 4ª Eq. Social: Cat. Todas., Talleres Sostenibles Indu: Cat. 1ª, 7ª y 11ª Espacios Libres y Zonas Verdes: Cat. 1ª y 2ª
Artº. 11.1.6	Prohibidos	Resto de los usos y clases
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Inclinada, continua, mansardas Si. Teja árab /mixta. vieja/imitación rojiza/terrizo. Velux./lucernarios Si (5%)
Ver condiciones	FACHADA	Enfoscados lisos, ocres/terrosos. Piedra caliza/arenisca clara. en seco/llaga clara. Recercados huecos piedra/madera/pintura. Rejas forja/imit. negro. Ladrillo visto No. Brillos No. Tirolesa No.
Artº. 11.1.7	MEDIANERA	Similar a fachada. Enfoscados lisos, ocres/terrosos.
	CARPINTERIAS	Madera/PVC /Aluminio R.P.T: Colores oscuros imitación madera. Madera permitida. Persianas oscuras. No permitidos. Colores Blanco/claros/anodizados/aluminio
	INSTALACIONES	Paneles Fotovoltaico/solares No . Antenas. Si. Aerogen. No
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	1,50 plazas /100 m2c.
Ver condiciones	Cerramientos de parcela	Vial y linderos públicos: Altura máxima 2,00 m. Portón Tradici. 3 m. Parte ciega max. 2 m. Mochetas/puertas 2,00. Cerrajería negro. Piedra/chapado/manpostería. Enfoscados lisos, ocres/terrosos Bloque hormigón visto ocre/terroso Linderos privados: Malla S/T No. Muro ó Reja max. 2,00 m.
Artº. 11.1.8 / 9 / 10	Protección Patrimonial Ley 3/2013	Conforme a la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid las edificaciones con Protección específica se regiran por el catalogo TOMO V.

PLAN GENERAL DE GARGANTA DE LOS MONTES

ORDENANZA 11.2	<b>VIVIENDA UNIFAMILAR GRADO 1</b>	<b>Vu-G1</b>
DEFINICION	Edificación en Urbanización "Los Gargantales"	
Artº. 11.2.1 / 2	TIPOLOGÍA	Aislada
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	900 m2./existente
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	20 m.
Artº. 11.2.3	FONDO MINIMO	25 m.
	DIAMETRO INSCRIBIR	Ø 20 m.
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	0,30 m2/m2
Ver condiciones	OCUPACION EN PLANTA	20%
Artº. 11.2.4	ALTURA MAXIMA	7,00 metros ó 2 plantas + bajo cubierta
	PENDIENTE CUBIERTA	25% - 58% (14º-30º)
	BAJO RASANTE (no computa edificabilidad)	Uso aparcamiento/instalaciones
	BAJO CUBIERTA	Uso vividero h > 1,50 m.
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos
Ver condiciones	RETRANQUEO ALINEACION	≥ 6 m. Garajes: 0 m.
Artº. 11.2.5	A LINDEROS LATERALES	≥ 4 m. Garajes: 0 m.
	A LINDERO POSTERIOR	≥ 4 m.
CONDICIONES DE USO	Principal	Vivienda Categoría 1ª
Ver condiciones	Complementarios	Hotelero: Cat. 6ª, Oficinas: Cat. 1ª y 2ª Equipamiento Social: Cat. Todas. Espacios Libres y Zonas Verdes: Cat. 1ª y 2ª
Artº. 11.2.6	Prohibidos	Resto de los usos y clases
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Inclinada, continua, mansardas No. Teja árab /mixta. vieja/imitación rojiza/terrizo. Velux./lucernarios Si (5%). Oculos ø 80
Ver condiciones	FACHADA	Enfoscados lisos, ocre/terrosos. Piedra caliza/arenisca clara. en seco/llaga clara. Recercados huecos piedra/madera/pintura. Rejas forja/imit. negro. Ladrillo visto No. Brillos No. Tirolés No.
Artº. 11.2.7	MEDIANERA	--
	CARPINTERIAS	Madera/PVC /Aluminio R.P.T: Madera permitida No permitidos. Colores anodizados/aluminio
	INSTALACIONES	Paneles Fotovoltaico/solares Si (10%). Antenas. Si. Aerogen. No
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	1,50 plazas /100 m2c.
Ver condiciones	Cerramientos de parcela	Vial y linderos públicos: Altura máxima 2,50 m. Parte ciega max. 1 m. Mochetas/puertas 2,50. Cerrajería negro. Piedra/chapado/manpostería. Enfoscados lisos, ocre/terrosos Bloque hormigón visto ocre/terroso
Artº. 11.2.8		Linderos privados: Como vial ó Malla S/T max. 2,50 m.

ORDENANZA 11.3	<b>VIVIENDA UNIFAMILAR GRADO 2</b>	<b>Vu-G2</b>
DEFINICION	Edificación en Urbanización "Eras del Soto"	
Artº. 11.3.1 / 2	TIPOLOGÍA	Aislada
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	800 m2./existente
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	20 m.
Artº. 11.3.3	FONDO MINIMO	20 m.
	DIAMETRO INSCRIBIR	Ø 20 m.
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	0,50 m2/m2
Ver condiciones	OCUPACION EN PLANTA	40%
Artº. 11.3.4	ALTURA MAXIMA	4,00 metros ó 1 planta + bajo cubierta
	PENDIENTE CUBIERTA	25% - 58% (14º-30º)
	BAJO RASANTE (no computa edificabilidad)	Uso aparcamiento/instalaciones
	BAJO CUBIERTA	Uso vividero h > 1,50 m.
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos
Ver condiciones	RETRANQUEO ALINEACION	≥ 3 m.
Artº. 11.3.5	A LINDEROS LATERALES	≥ 3 m.
	A LINDERO POSTERIOR	≥ 3 m.
CONDICIONES DE USO	Principal	Vivienda Categoría 1ª
Ver condiciones	Complementarios	Hotelero: Cat. 6ª, Oficinas: Cat. 1ª y 2ª Equipamiento Social: Cat. Todas. Espacios Libres y Zonas Verdes: Cat. 1ª y 2ª
Artº. 11.3.6	Prohibidos	Resto de los usos y clases
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Inclinada, continua. Teja árab /mixta. vieja/imitación rojiza/terriza. Velux./lucernarios Si (5%). Oculos ø 80
Ver condiciones	FACHADA	Enfoscados lisos, ocre/terrosos. Piedra caliza/arenisca clara. en seco/laga clara. Recercados huecos piedra/madera/pintura. Rejas forja/imit. negro. Ladrillo visto No. Brillos No. Tirolesa No.
Artº. 11.3.7	MEDIANERA	--
	CARPINTERIAS	Madera/PVC /Aluminio R.P.T: Madera permitida. Huecos bajocubierta Ø 1,00 m. No permitidos. Colores anodizados/aluminio
	INSTALACIONES	Paneles Fotovoltaico/solares Si (10%). Antenas. Si. Aerogen. No
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	1,50 plazas /100 m2c.
Ver condiciones	Cerramientos de parcela	Vial y linderos públicos: Altura máxima 2,00 m. Parte ciega max. 1 m. Mochetas/puertas 2,00. Cerrajería negro. Piedra/chapado/manpostería. Enfoscados lisos, ocre/terrosos Bloque hormigón visto ocre/terroso Linderos privados: Malla S/T Si. Muro ó Reja max. 2,00 m.
Artº. 11.3.8		

# PLAN GENERAL

GARGANTA DE LOS MONTES

MEMORIA DE ORDENACIÓN  
DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA 11.4	<b>VIVIENDA UNIFAMILAR GRADO 3</b>	<b>Vu-G3</b>
DEFINICION	Edificación en la urbanización "El Verdugal"	
Artº. 11.4.1 / 2	TIPOLOGÍA	Aislada
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	2.250 m2.
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	10 m.
Artº. 11.4.3	FONDO MINIMO	30 m.
	DIAMETRO INSCRIBIR	Ø 20 m.
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	0,10 m2/m2 / 250 m2 máximo.
Ver condiciones	OCUPACION EN PLANTA	10%
Artº. 11.4.4	ALTURA MAXIMA	6,00 metros ó 2 plantas + bajo cubierta
	PENDIENTE CUBIERTA	25% - 58% (14º-30º)
	BAJO RASANTE	Uso aparcamiento/instalaciones
	BAJO CUBIERTA	Uso vividero h > 1,50 m.
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos
Ver condiciones	RETRANQUEO ALINEACION	≥ 3 m.
Artº. 11.4.5	A LINDEROS LATERALES	≥ 3 m.
	A LINDERO POSTERIOR	≥ 3 m.
CONDICIONES DE USO	Principal	Vivienda Categoría 1ª
Ver condiciones	Complementarios	Comercial: Hotelero Cat. 6ª Espacios Libres y Zonas Verdes: Cat. 1ª y 2ª
Artº. 11.4.6	Prohibidos	Resto de los usos y clases
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Inclinada, continua, mansardas No.. Chapa. Vegetal, Lámina imper. vieja/imitación rojiza/terriza. Velux./lucernarios Si (20%)
Ver condiciones	FACHADA	Enfoscados lisos, ocre/terrosos. Piedra Pizarra/Gneis/Caliza en seco/laga clara. Recercados huecos piedra/madera/pintura. Rejas forja/imit. negro. Ladrillo visto No. Brillos No. Tirolesa No.
Artº. 11.4.7	MEDIANERA	--
	CARPINTERIAS	Madera/PVC /Aluminio R.P.T: Colores oscuros imitación madera. Madera permitida. Persianas oscuras. No permitidos. Colores anodizados/aluminio
	INSTALACIONES	Paneles Fotovoltaico/solares Si (10%). Antenas. Si. Aero-gen. No
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	1,50 plazas /100 m2c.
Ver condiciones	Cerramientos de parcela	Vial y linderos públicos: Altura máxima 2,00 m. Parte ciega max. 1 m. Mochetas/puertas 2,00. Cerrajería negro. Al vial Piedra/chapado/manpostería. Al interior Enfoscados lisos, ocre/terrosos
Artº. 11.4.8		Linderos privados: Malla cinégetica max. 2,00 m.

# PLAN GENERAL

GARGANTA DE LOS MONTES

MEMORIA DE ORDENACIÓN  
DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA 11.5	<b>VIVIENDA UNIFAMILAR GRADO 4</b>	<b>Vu-G4</b>
DEFINICION	Edificación en la urbanización "Las Pajarillas"	
Artº. 11.5.1 / 2	TIPOLOGÍA	Aislada
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	2.250 m2.
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	10 m.
Artº. 11.5.3	FONDO MINIMO	30 m.
	DIAMETRO INSCRIBIR	Ø 20 m.
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	0,10 m2/m2 / 250 m2 máximo.
Ver condiciones	OCUPACION EN PLANTA	10%
Artº. 11.5.4	ALTURA MAXIMA	6,00 metros ó 2 plantas + bajo cubierta
	PENDIENTE CUBIERTA	25% - 58% (14º-30º)
	BAJO RASANTE	Uso aparcamiento/instalaciones
	BAJO CUBIERTA	Uso vividero h > 1,50 m.
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos
Ver condiciones	RETRANQUEO ALINEACION	≥ 3 m.
Artº. 11.5.5	A LINDEROS LATERALES	≥ 3 m.
	A LINDERO POSTERIOR	≥ 3 m.
CONDICIONES DE USO	Principal	Vivienda Categoría 1ª
Ver condiciones	Complementarios	Comercial: Hotelero Cat. 6ª Espacios Libres y Zonas Verdes: Cat. 1ª y 2ª
Artº. 11.5.6	Prohibidos	Resto de los usos y clases
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Inclinada, continua, mansardas No.. Chapa. Vegetal, Lámina imper. vieja/imitación rojiza/terrizo. Velux./lucernarios Si (20%)
Ver condiciones	FACHADA	Enfoscados lisos, ocre/terrosos. Piedra Pizarra/Gneis/Caliza en seco/laga clara. Recercados huecos piedra/madera/pintura. Rejas forja/imit. negro. Ladrillo visto No. Brillos No. Tirolés No.
Artº. 11.5.7	MEDIANERA	--
	CARPINTERIAS	Madera/PVC /Aluminio R.P.T: Colores oscuros imitación madera. Madera permitida. Persianas oscuras. No permitidos. Colores anodizados/aluminio
	INSTALACIONES	Paneles Fotovoltaico/solares Si (10%). Antenas. Si. Aerogen. No
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	1,50 plazas /100 m2c.
Ver condiciones	Cerramientos de parcela	Vial y linderos públicos: Altura máxima 2,00 m. Parte ciega max. 1 m. Mochetas/puertas 2,00. Cerrajería negro. Al vial Piedra/chapado/manpostería. Al interior Enfoscados lisos, ocre/terrosos
Artº. 11.5.8		Linderos privados: Malla cinética max. 2,00 m.

ORDENANZA 11.6	<b>VIV. PUBLICA O DE INTEGRACION SOCIAL</b>	<b>Vpls</b>
DEFINICION	Edificación en todo el suelo urbano	
Artº. 11.6.1 / 2	TIPOLOGÍA	Entre Med., Ados./Pareada y Aislada
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	Existente
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	Existente
Artº. 11.6.3	FONDO MINIMO	Existente
	DIAMETRO INSCRIBIR	Existente
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	2,00 / 0,70 / 0,55 / 0,40 m2/m2
Ver condiciones	OCUPACION EN PLANTA	100% / 50% / 55% / 40%
Artº. 11.6.4	ALTURA MAXIMA	6,00 metros ó 2 plantas
	PENDIENTE CUBIERTA	25% - 58% (14º-30º)
	BAJO RASANTE	Uso aparcamiento/instalaciones
	BAJO CUBIERTA	Uso vividero h > 1,50 m.
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos
Ver condiciones	RETRANQUEO ALINEACION	Ordednanza solar / Vpls ≥ 3 m.
Artº. 11.6.5	A LINDEROS LATERALES	Ordednanza solar / Vpls ≥ 3 m.
	A LINDERO POSTERIOR	Ordednanza solar / Vpls ≥ 3 m.
CONDICIONES DE USO	Principal	Vivienda Categoría 4ª Pública o de Integración Social
Ver condiciones	Complementarios	Espacios Libres y Zonas Verdes: Cat. 1ª y 2ª
Artº. 11.6.6	Prohibidos	Resto de los usos y clases
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Inclinada, continua, mansardas No. Teja árab /mixta. vieja/imitación rojiza/terriza. Velux./lucernarios Si (5%)
Ver condiciones	FACHADA	Enfoscados lisos, ocres/terrosos. Piedra caliza/arenisca clara. en seco/laga clara. Recercados huecos piedra/madera/pintura. Rejas forja/imit. negro. Ladrillo visto No. Brillos No. Tirolesa No.
Artº. 11.6.7	MEDIANERA	Similar a fachada. Enfoscados lisos, ocres/terrosos.
	CARPINTERIAS	Madera/PVC /Aluminio R.P.T: Colores oscuros imitación madera. Madera permitida. Persianas oscuras. No permitidos. Colores anodizados/aluminio
	INSTALACIONES	Paneles Fotovoltaico/solares Si (10%). Antenas. Si. Aerogen. No
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	1,50 plazas /100 m2c.
Ver condiciones	Cerramientos de parcela	Vial y linderos públicos: Altura máxima 2,00 m. Parte ciega max. 2 m. Mochetas/puertas 2,00. Cerrajería negro. Piedra/chapado/manpostería. Enfoscados lisos, ocres/terrosos Bloque hormigón visto ocre/terroso Linderos privados: Malla S/T No. Muro ó Reja max. 2,00 m.
Artº. 11.6.8		

ORDENANZA 11.7	<b>TERCIARIO</b>	<b>TER</b>
DEFINICION	Edificación en suelo urbano	
Artº. 11.7.1 / 2	TIPOLOGÍA	Aislada
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	500 m2.
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	15 m.
Artº. 11.7.3	FONDO MINIMO	25 m.
	DIAMETRO INSCRIBIR	Ø 15 m.
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	0,70 m2/m2
Ver condiciones	OCUPACION EN PLANTA	50%
Artº. 11.7.4	ALTURA MAXIMA	6,50 metros ó 2 plantas
	PENDIENTE CUBIERTA	25% - 58% (14º-30º)
	BAJO RASANTE	Uso aparcamiento/instalaciones
	BAJO CUBIERTA	No se permite
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos
Ver condiciones	RETRANQUEO ALINEACION	≥ 3 m.
Artº. 11.7.5	A LINDEROS LATERALES	≥ 3 m.
	A LINDERO POSTERIOR	≥ 3 m.
CONDICIONES DE USO	Principal	Terciario: Comercial, Hotelero, Centro Reunión y Oficinas
Ver condiciones	Complementarios	Residencial: Cat. 3ª Talleres sostenibles Ind: Cat. 1ª y 2ª. Agropecuario: Almac. 7ª y 8ª Garaje Aparcamiento: Cat 11ª y 12ª. Equipa. Social: Cat. Todas. Espacios Libres y Zonas Verdes: Cat. 1ª y 2ª
Artº. 11.7.6	Prohibidos	Resto de los usos y clases
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Inclinada, continua, mansardas No. Teja mixta. Chapa. rojiza/terrizo. Velux./lucernarios Si (5%)
Ver condiciones	FACHADA	Enfoscados lisos, ocres/terrosos. Paneles Cem. Ceram. en seco/laga clara. Recercados huecos piedra/madera/pintura. Rejas forja/imit. negro. Ladrillo visto No. Brillos No. Tirolesa No.
Artº. 11.7.7	MEDIANERA	Similar a fachada. Enfoscados lisos, ocres/terrosos.
	CARPINTERIAS	Madera/PVC /Aluminio R.P.T: Colores oscuros imitación madera. Madera permitida. Persianas oscuras. No permitidos. Colores anodizados/aluminio
	INSTALACIONES	Paneles Fotovoltaico/solares Si (10%). Antenas. Si. Aerogen. No
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	1,50 plazas /100 m2c.
Ver condiciones	Cerramientos de parcela	Vial y linderos públicos: Altura máxima 2,00 m. Parte ciega max. 2 m. Mochetas/puertas 2,00. Cerrajería negro. Piedra/chapado/manpostería. Enfoscados lisos, ocres/terrosos Bloque hormigón visto ocre/terroso Linderos privados: Malla S/T No. Muro ó Reja max. 2,00 m.
Artº. 11.7.8		

# PLAN GENERAL

GARGANTA DE LOS MONTES

MEMORIA DE ORDENACIÓN  
DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA 11.8	<b>TALLERES ARTESANALES</b>	<b>TA-ART</b>
DEFINICION	Edificación en suelo urbano	
Artº. 11.8.1 / 2	TIPOLOGÍA	Adosada / Pareada y Aislada
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	300 m2.
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	10 m.
Artº. 11.8.3	FONDO MINIMO	20 m.
	DIAMETRO INSCRIBIR	Ø 10 m.
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	0,60 m2/m2
Ver condiciones	OCUPACION EN PLANTA	60%
Artº. 11.8.4	ALTURA MAXIMA	7,00 metros ó 2 plantas
	PENDIENTE CUBIERTA	25% - 58% (14º-30º)
	BAJO RASANTE	Uso aparcamiento/instalaciones
	BAJO CUBIERTA	Instalaciones
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos
Ver condiciones	RETRANQUEO ALINEACION	≥ 5 m.
Artº. 11.8.5	A LINDEROS LATERALES	0 m. (Adosada/Pareada) resto ≥ 3 m.
	A LINDERO POSTERIOR	≥ 3 m.
CONDICIONES DE USO	Principal	Talleres Sos. Artesanales: Cat. 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
Ver condiciones	Complementarios	Talleres Sos. Industrial Almacenamiento: Cat. 7ª y 8ª. Terciario: Comercial Cat.1ª, 2ª, 3ª y 4ª. Oficinas: Cat. 1ª, 2ª y 3ª. Espacios Libres y Zonas Verdes: Cat. 1ª
Artº. 11.8.6	Prohibidos	Resto de los usos y clases
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Inclinada, continua, mansardas No. Teja mixta. rojiza/terrizo. Velux./lucernarios Si (15%)
Ver condiciones	FACHADA	Enfoscados lisos, ocre/terrosos. Paneles Cem. Ceram. Paneles prefabricados pintados colores ocre/terrosos Cerrajería color oscuro. Ladrillo visto No. Brillos No. Tirolesa No.
Artº. 11.8.7	MEDIANERA	Similar a fachada. Enfoscados lisos, ocre/terrosos.
	CARPINTERIAS	PVC /Aluminio R.P.T: Colores oscuros imitación madera. Madera permitida. Persianas oscuras. No permitidos. Colores anodizados/aluminio
	INSTALACIONES	Paneles Fotovoltaico/solares Si (10%). Antenas. Si. Aerogen. No
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	1,50 plazas /100 m2c.
Ver condiciones	Cerramientos de parcela	Vial y linderos públicos: Altura máxima 2,00 m. Parte ciega max. 1 m. Mochetas/puertas 2,00. Cerrajería negro. Piedra/chapado/manpostería.Enfoscados lisos, ocre/terrosos Bloque hormigón visto ocre/terroso Linderos privados: Zócalo max. 20 cm. Malla ST/reja max. 2,00 m.
Artº. 11.8.8		



ORDENANZA 11.9	<b>TALLERES AGROPECUARIOS</b>	<b>TA-AGR</b>
DEFINICION	Polígono agropecuario actual, ampliación en S-06 y SUC norte Fábrica de Harinas	
Artº. 11.9.1 / 2	TIPOLOGÍA	Pareada y Aislada
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	1.000 m2.
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	25
Artº. 11.9.3	FONDO MINIMO	30 m.
	DIAMETRO INSCRIBIR	Ø 25 m.
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	0,50 m2/m2
Ver condiciones	OCUPACION EN PLANTA	50%
Artº. 11.9.4	ALTURA MAXIMA	5,00 metros ó 2 plantas
	PENDIENTE CUBIERTA	25% - 58% (14º-30º)
	BAJO RASANTE	Uso aparcamiento/instalaciones
	BAJO CUBIERTA	Instalaciones
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos
Ver condiciones	RETRANQUEO ALINEACION	≥ 5,00 m.
Artº. 11.9.5	A LINDEROS LATERALES	0 m. (Pareada) resto ≥ 3 m.
	A LINDERO POSTERIOR	≥ 3 m.
CONDICIONES DE USO	Principal	Talleres Agropecuarios: Cat. 5ª.
Ver condiciones	Complementarios	Talleres Sos. Indus./Almacenamiento: Cat. 7ª, 8ª, 9ª y 10ª Terciario: Comercial Cat. 1ª, 2ª y 3ª Residencial: Vivienda. Cat. 1ª. Guarda custodi / Viv. existentes Espacios Libres y Zonas Verdes: Cat. 1ª
Artº. 11.9.6	Prohibidos	Resto de los usos y clases
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Inclinada, continua, mansardas No. Teja mixta. Chapa. Verde/rojiza/terrizo. Velux./lucernarios Si (15%)
Ver condiciones	FACHADA	Enfoscados lisos, ocre/terrosos. Paneles Cem. Ceram. Paneles prefabricados pintados colores ocre/terrosos Cerrajería color oscuro. Ladrillo visto No. Brillos No. Tirolesa No.
Artº. 11.9.7	MEDIANERA	Similar a fachada. Enfoscados lisos, ocre/terrosos.
	CARPINTERIAS	PVC /Aluminio R.P.T: Colores oscuros imitación madera. Madera permitida. Persianas oscuras. No permitidos. Colores anodizados/aluminio
	INSTALACIONES	Paneles Fotovoltaico/solares Si (10%). Antenas. Si. Aero-gen. No
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	1,50 plazas /100 m2c.
Ver condiciones	Cerramientos de parcela	Vial y linderos públicos: Altura máxima 2,00 m. Parte ciega max. 1 m. Mochetas/puertas 2,00. Cerrajería negro. Enfoscados lisos, ocre/terrosos. Bloque hormigón visto ocre/terroso Linderos privados: Zócalo max. 20 cm. Malla ST/reja max. 2,00 m.
Artº. 11.9.8		

ORDENANZA 11.10	<b>EQUIPAMIENTO SOCIAL</b>	<b>EQS</b>
DEFINICION	Edificación en en todo el suelo urbano	
Artº. 11.10.1 / 2	TIPOLOGÍA	compatible con todos
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	-
Artº. 11.10.3	FONDO MINIMO	-
	DIAMETRO INSCRIBIR	-
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	Cat. 1ª hasta 15ª CA - 2,00 m2/m2. Resto 0,80 m2/m2. Cat. Depor. 16ª y 17º 0,20 m2/m2. Cat. Depor. 18ª y 19º 0,80 m2/m2.
Ver condiciones	OCUPACION PLANTA	Cat. 1ª hasta 15ª CA - 100% Resto 80% Cat. Depor. 16ª y 17º 20% Cat. Depor. 18ª y 19º 80%
Artº. 11.10.4	ALTURA MAXIMA	7,00 metros ó 2 plantas
	PENDIENTE CUBIERTA	25% - 58% (14º-30º)
	BAJO RASANTE	Uso aparcamiento/instalaciones
	BAJO CUBIERTA	Uso vividero h ≥ 1,50 m.
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos
Ver condiciones	RETRANQUEO ALINEACION	Alineación 0 m. ó ≥ 3 m.
Artº. 11.10.5	A LINDEROS LATERALES	0 m. ó resto ≥ 3 m.
	A LINDERO POSTERIOR	0 m. ó resto ≥ 3 m.
CONDICIONES DE USO	Principal	Equipamiento Social: Todas las categorías.
Ver condiciones	Complementarios	Terciario: Comercial Cat. 1ª, asociadas al Deportivo Terciario: Oficinas Cat. 4ª asociadas al Deportivo Residencial: Vivienda. Cat. 1ª. Guarda custodia Deportivo Espacios Libres y Zonas Verdes: Cat. 1ª y 2ª
Artº. 11.10.6	Prohibidos	Resto de los usos y clases
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Características estéticas de la Ordenanza correspondiente al suelo donde se ubique.
Ver condiciones	FACHADA	Características estéticas de la Ordenanza correspondiente al suelo donde se ubique.
Artº. 11.10.7	MEDIANERA	Similar a fachada.
	CARPINTERIAS	Características estéticas de la Ordenanza correspondiente al suelo donde se ubique.
	INSTALACIONES	Paneles Fotovoltaico/solares Si (10%). Antenas. Si. Aerogen. No
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	1,50 plazas /100 m2c.
Ver condiciones	Cerramientos de parcela	Características estéticas de la Ordenanza correspondiente al suelo donde se ubique.
Artº. 11.10.8		

ORDENANZA 11.11	<b>ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES</b>	<b>ZV</b>	
DEFINICION	Zonas verdes y espacios libres en todo el suelo urbano y urbanizable		
Artº. 11.11.1 / 2	TIPOLOGÍA	Aislada	
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-	
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	-	
Artº. 11.11.3	FONDO MINIMO	-	
	DIAMETRO INSCRIBIR	-	
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	Categorías 1ª, 2ª y 3ª	
		12 m2 no se permite	
	OCUPACION PLANTA	Categorías 1ª, 2ª y 3ª	
		max. 2%	
	ALTURA MAXIMA	3,00 metros ó 1 plantas	
	PENDIENTE CUBIERTA	25% - 58% (14º-30º)	
Ver condiciones	BAJO RASANTE	No se permite	
Artº. 11.11.4	BAJO CUBIERTA	No se permite	
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos	
	RETRANQUEO ALINEACION	≥ 3 m.	
	Ver condiciones	A LINDEROS LATERALES	≥ 3 m.
	Artº. 11.11.5	A LINDERO POSTERIOR	≥ 3 m.
CONDICIONES DE USO	Principal	Zonas Verdes: Categorías; 1ª, 2ª y 3ª	
	Complementarios	Terciario: Comercial Cat. 1ª Quioscos en parque. Equipamiento deportivo Cat. 18ª y 19ª	
	Ver condiciones	Prohibidos	Resto de los usos y clases
Artº. 11.11.6			
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Inclinada, continua, mansardas No. Teja vieja. rojiza/terrizo.	
	FACHADA	Enfoscados lisos, ocre/terrosos. Paneles prefabricados pintados colores ocre/terrosos Cerrajería color oscuro. Ladrillo visto No. Brillos No. Tirolés No.	
	MEDIANERA	Similar a fachada. Enfoscados lisos, ocre/terrosos.	
	CARPINTERIAS	PVC /Aluminio R.P.T: Colores oscuros imitación madera. Madera permitida. Persianas oscuras. No permitidos. Colores Blanco/claros/anodizados/aluminio	
	Ver condiciones	INSTALACIONES	Paneles Fotovoltaico/solares Si (10%). Antenas. Si. Aerogen. No
Artº. 11.11.7			
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	1,50 plazas /100 m2c.	
	Ver condiciones	Cerramientos de parcela	Vial y linderos públicos: Altura máxima 2,00 m. Parte ciega max. 1 m. Mochetas/puertas 2,00. Cerrajería negro. Piedra/chapado/manpostería.Enfoscados lisos, ocre/terrosos Bloque hormigón visto ocre/terroso Linderos privados: Zócalo max. 20 cm. Malla ST/reja max. 2,00 m.
Artº. 11.11.8			

# PLAN GENERAL

GARGANTA DE LOS MONTES

MEMORIA DE ORDENACIÓN  
DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA 11.12	<b>SERVICIOS URBANOS</b>	<b>SERU</b>
DEFINICION	Servicios urbanos en todo el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.	
Artº. 11.12.1 / 2	TIPOLOGÍA	Aislada
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	-
Artº. 11.12.3	FONDO MINIMO	-
	DIAMETRO INSCRIBIR	-
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	-
Ver condiciones	OCUPACION PLANTA	-
Artº. 11.12.4	ALTURA MAXIMA	-
	PENDIENTE CUBIERTA	-
	BAJO RASANTE	No se permite
	BAJO CUBIERTA	No se permite
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos
Ver condiciones	RETRANQUEO ALINEACION	≥ 2 m.
Artº. 11.12.5	A LINDEROS LATERALES	≥ 2 m.
	A LINDERO POSTERIOR	≥ 2 m.
CONDICIONES DE USO	Principal	Servicios Urbanos: Cat. 1ª
Ver condiciones	Complementarios	- - - -
Artº. 11.12.6	Prohibidos	Resto de los usos y clases
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	- -
Ver condiciones	FACHADA	- - -
Artº. 11.12.7	MEDIANERA	-
	CARPINTERIAS	- - -
	INSTALACIONES	-
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	-
Ver condiciones	Cerramientos de parcela	- - -
Artº. 11.12.8		-

ORDENANZA 11.13	<b>INFRAESTRUC. COMUNICACIÓN VIARIA</b>	<b>ICV</b>
DEFINICION	Vías peatonales y rodadas en todo el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.	
Artº. 11.13.1 / 2	TIPOLOGÍA	-
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
Ver condiciones	FRENTE MINIMO	-
Artº. 11.13.3	FONDO MINIMO	-
	DIAMETRO INSCRIBIR	-
CONDICIONES DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD	8,00 m2.
Ver condiciones	OCUPACION PLANTA	8,00 m2.
Artº. 11.13.4	ALTURA MAXIMA	3,00 metros ó 1 plantas
	PENDIENTE CUBIERTA	-
	BAJO RASANTE	No se permite
	BAJO CUBIERTA	No se permite
CONDICIONES DE POSICION	ALINEACIONES	Señalada en los Planos
Ver condiciones	RETRANQUEO ALINEACION	≥ 3 m.
Artº. 11.13.5	A LINDEROS LATERALES	≥ 3 m.
	A LINDERO POSTERIOR	≥ 3 m.
CONDICIONES DE USO	Principal	Red viaria: Peatonal, rodada y coexistencia.
Ver condiciones	Complementarios	Espacios Libres y Zonas Verdes: Cat. 1ª y 2ª Aparcamiento en red viaria, ferias, exposiciones aire libre. Mobiliario urbano, señalética, quioscos, cabinas, anuncios. Puntos limpios, enterrados/superficies. Marquesinas.
Artº. 11.13.6	Prohibidos	Resto de los usos y clases
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Prefabricados -
Ver condiciones	FACHADA	- - -
Artº. 11.13.7	MEDIANERA	-
	CARPINTERIAS	PVC /Aluminio R.P.T: Colores oscuros imitación madera. No permitidos. Colores Blanco/claros/anodizados/aluminio -
	INSTALACIONES	-
OTRAS CONDICIONES	Aparcamiento	Señalética
Ver condiciones	Cerramientos de parcela	Señalética - - -
Artº. 11.13.8		-