

An aerial photograph of the town of Galapagar, Spain. The town's boundary is highlighted with a dark green overlay, showing its irregular shape. The surrounding area is a mix of urban development, agricultural fields, and natural terrain. The text 'GALAPAGAR' is prominently displayed in white on a green background at the bottom left.

GALAPAGAR

Plan General de Ordenación Urbana

Documento de Avance

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	6
1.1 Ámbito de aplicación y vigencia.....	6
1.1.1 Objeto y ámbito de aplicación.....	6
1.1.2 Vigencia y efectos.....	6
1.2 Criterios de interpretación.	7
1.2.1 Criterios de interpretación.....	7
1.3 Determinaciones estructurantes y pormenorizadas.	7
1.3.1 Determinaciones estructurantes.....	7
1.3.2 Determinaciones pormenorizadas.....	7
1.4 Criterios de revisión y modificación del Plan General.	8
1.4.1 Criterios de revisión	8
1.4.2 Criterios de modificación.....	8
1.5 Definición de conceptos urbanísticos.....	8
2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	9
2.1 Clasificación del suelo del término municipal	9
2.1.1 Suelo urbano.	9
2.1.2 Suelo urbanizable.....	10
2.1.3 Suelo no urbanizable de protección.	10
2.2 Régimen urbanístico de la propiedad de suelo.....	11
2.2.1 Aspectos generales.....	11
2.2.2 Régimen de suelo urbano consolidado.	11
2.2.3 Régimen de suelo urbano no consolidado.....	12
2.2.4 Régimen de suelo urbanizable sectorizado.....	13
2.2.5 Régimen de suelo no urbanizable de protección.....	13
2.3 Redes supramunicipales, generales y locales.....	14
2.3.1 Aspectos generales.....	14
2.3.2 Categorías funcionales.	14
2.3.3 Jerarquización de las redes.	15
2.4 Reserva de viviendas de protección pública y áreas de rehabilitación concertada.	15
2.4.1 Reserva de viviendas de protección pública.	15
3 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	16
3.1 Instrumentos de actuación y clases	16
3.1.1 Generales	16
3.1.2 De desarrollo de la ordenación	16
3.1.3 De gestión	17

3.1.4	De ejecución	17
3.2	Proyectos de edificación	18
3.2.1	Obras en edificios	18
3.2.2	Obras de demolición	19
3.2.3	Obras de nueva edificación.....	19
3.2.4	Proyectos de instalación o actividad	19
3.2.5	Documentación de los proyectos y competencias.....	20
4	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	20
4.1	Tipo de licencias urbanísticas y Régimen de aplicación	20
4.1.1	Títulos habilitantes de naturaleza urbanística	20
4.1.2	Actos sometidos a licencia urbanística	20
4.1.3	Régimen y alcance de las licencias urbanísticas	21
4.1.4	Procedimiento de las licencias urbanísticas	21
4.1.5	Actos sometidos a declaración responsable urbanística	22
4.1.6	Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas	23
4.1.7	Régimen, efectos, procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas	23
4.1.8	Actos no sujetos a título habilitantes urbanístico	23
4.2	Incumplimiento e infracciones urbanísticas	24
4.2.1	Tipificación de infracciones	24
4.2.2	Procedimiento sancionador	24
4.3	Régimen fuera de ordenación y desarrollo normativo	24
4.3.1	Edificaciones fuera de ordenación	24
4.3.2	Clases de situaciones de fuera de ordenación	24
4.3.3	Régimen de los edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación	25
4.4	Deber de conservación	25
4.4.1	Deber de conservación y rehabilitación	25
4.4.2	Conservación de la urbanización	26
4.4.3	Órdenes de ejecución.....	26
4.4.4	Situación legal de ruina	27
4.4.5	Ruina física inminente	27
5	NORMAS GENERALES DE USO	28
5.1	Determinaciones generales	28
5.1.1	Objeto y ámbito de aplicación.....	28
5.2	Condiciones generales de los usos	28
5.2.1	Clasificación de los usos.....	28
5.2.2	Estructura de los usos.....	29
5.2.3	Localización de los usos	30

5.3	Condiciones particulares de los usos	31
5.3.1	Uso residencial	31
5.3.2	Uso terciario	34
5.3.3	Uso equipamiento	37
5.3.4	Uso industrial.....	39
5.3.5	Uso Infraestructuras y servicios.....	41
5.3.6	Garajes y aparcamientos.....	42
5.3.7	Zonas verdes y espacios libres.....	44
6	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	46
6.1	Parámetros que definen la edificación	46
6.1.1.	Alineación oficial.....	46
6.1.2.	Parcela.	46
6.1.3.	Superficie de la parcela.	46
6.1.4.	Parcela Edificable.....	47
6.1.5.	Linderos.	47
6.1.6	Ancho de calle, distancia entre alineaciones.....	48
6.1.7.	Finca fuera de alineación.	48
6.1.8.	Espacios libres privados.....	48
6.1.9.	Espacios libres públicos.....	48
6.1.10.	Solar.	48
6.2	Condiciones generales para la realización de los edificios	49
6.2.1	Condiciones de posición	49
6.2.2	Condiciones de aprovechamiento	50
6.2.3	Condiciones de envolvente y volumen	51
6.2.4	Condiciones de acceso y seguridad.....	56
6.2.5	Condiciones de las dotaciones	57
6.2.5	Condiciones estéticas	58
6.2.6	Edificaciones y elementos auxiliares en Suelo Urbano	60
6.3	Condiciones generales higiénico-sanitarias.....	63
6.3.1	Condiciones higiénicas.....	63
7	NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.....	65
7.1	Determinaciones generales	65
7.1.1	Objeto	65
7.1.1	Ámbito de aplicación.....	65
7.2	Determinaciones particulares	65
7.2.1	Red espacios libres.....	65
7.2.2	Mobiliario urbano	66

7.2.3	Red de alumbrado.....	67
7.2.4	Condiciones generales de diseño de la Red viaria.....	67
7.2.5	Condiciones de sostenibilidad de la urbanización	75
7.2.6	Control del impacto ambiental resultante de las obras de urbanización.....	78
8	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	80
8.1	Protección medioambiental (incorporación de las condiciones ambientales del Estudio Ambiental Estratégico y de los informes sectoriales)	80
8.1.1	Protección de los vertidos	80
8.1.2	Protección frente la contaminación acústica	81
8.1.3	Protección frente a la contaminación electromagnética	81
8.1.4	Protección contra incendios	82
8.1.5	Protección del arbolado y la vegetación	82
8.1.6	Protección frente a la contaminación de suelos.....	83
8.1.7	Protección de los cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica.....	83
8.1.8	Control de la calidad de las aguas subterráneas	83
8.2	Protección del patrimonio edificado y de la escena urbana	83
8.3	Protección arqueológica	83
8.4	Otras protecciones	84
8.4.1	Protección de las vías pecuarias.....	84
8.4.2	Protección de las redes viarias	84
8.4.3	Protección de la red eléctrica.....	84
8.4.4	Protección de Infraestructuras Hidráulicas	84
9	REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO.....	85
9.1	Definición y Subdivisión del Suelo Urbano	85
9.2	Condiciones generales para el desarrollo del Suelo Urbano	85
9.2.1	Suelo Urbano Consolidado	85
9.2.2	Suelo Urbano No Consolidado	85
9.3	Zonificación y Ordenanzas particulares	85
9.3.1	ORDENANZA 1 Casco Antiguo CA.....	86
9.3.2	ORDENANZA 2.- Residencial Multifamiliar RM	92
9.3.3	ORDENANZA 3.- Unifamiliar.....	96
9.3.4	ORDENANZA 4.- Actividades Terciarias	103
9.3.5	ORDENANZA 5.- Equipamientos	107
9.3.6	ORDENANZA 6.- Industria y Almacenes	111
9.3.7	ORDENANZA 7.- Espacios Libres	114
9.3.8	ORDENANZA 8.- Servicios Urbanos de Infraestructura	116
10	REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE.....	117

10.1	Definición y Subdivisión del Suelo Urbanizable.....	117
10.1.1	Definición.....	117
10.1.2	División de suelo urbanizable Categorías.....	117
10.2	Condiciones generales para el desarrollo del Suelo Urbanizable.....	117
10.3	Normas particulares para cada Sector.....	117
10.3.1	Generalidades.....	117
10.3.2	Áreas de reparto y aprovechamiento unitario de reparto.....	118
10.4	Regulación del Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	118
10.5	Planeamiento incorporado.....	118
11	REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	119
11.1	Definición y Subdivisión del Suelo No Urbanizable de protección.....	119
11.2	Régimen general del Suelo No Urbanizable de Protección.....	121
11.2.1	Parcelaciones rústicas.....	121
11.2.2	Parcelaciones urbanísticas.....	121
11.2.3	Vallados y cierres de fincas.....	121
11.2.4	Condiciones estéticas.....	121
11.2.5	Condiciones de las edificaciones.....	122
11.3	Régimen específico para cada tipo de suelo.....	122
11.3.1	ZEC/LIC (Zonas Especiales de Conservación y Lugares de Importancia Comunitaria).....	122
11.3.2	PRCM Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama.....	123
11.3.3	PRCA Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.....	123
11.3.4	Montes Preservados.....	123
11.3.5	Montes de Utilidad Pública.....	123
11.3.6	Vías Pecuarias.....	123
11.3.7	Carreteras.....	123
11.3.8	Cauces y Riberas.....	124
11.3.9	Bienes Protegidos.....	124
11.3.10	Protección Agropecuaria.....	124
11.3.11	Áreas de conectividad ecológica.....	124
	ANEXO I- Fichas de Unidades de Ejecución en SUNC.....	125
	ANEXO II- Fichas de Sectores en SUBLE.....	125

1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1 Ámbito de aplicación y vigencia

1.1.1 Objeto y ámbito de aplicación.

El presente documento constituye la **Norma Urbanística del Avance del Plan General de Galapagar**. Las presentes normas tienen por objeto integrar las reglas técnicas y jurídicas que, de forma articulada, precisen las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a que deben ajustarse todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que puedan tener lugar en el término municipal, ya se refieran a la gestión de las obras de urbanización, de edificación. Las presentes normas forman parte del PGOU de Galapagar y sustituyen en todas sus determinaciones a las existentes, siendo su ámbito de aplicación la totalidad del Término Municipal de Galapagar.

Estas Normas Urbanísticas han sido redactadas conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y las recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid”.

1.1.2 Vigencia y efectos

El PGOU de Galapagar entrará en vigor el mismo día de la publicación en el BOCM del acuerdo de aprobación definitiva efectuada por el Consejo de Gobierno de la CAM, según art. 66.2 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid. De conformidad con lo dispuesto con el art. 66.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, su vigencia será indefinida.

La publicación en el BOCM del acuerdo de aprobación definitiva, producirá conforme al art. 64 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, producirá, de conformidad con su contenido, todos o algunos de los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el Plan de Ordenación Urbanística de que se trate.
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- f) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultarlo y a obtener certificaciones o cédulas urbanísticas respecto de los mismos.

1.2 Criterios de interpretación.

1.2.1 Criterios de interpretación

La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento como Administración urbanística actuante, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y se realizará según los siguientes criterios:

- a) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- b) En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- c) Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
- d) En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

1.3 Determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

La siguiente clasificación se realiza conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, resultando de la siguiente manera:

1.3.1 Determinaciones estructurantes

Quedan clasificadas como estructurantes 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.

Los elementos que componen cada una de estas categorías quedan definidos en el Título 4 de la memoria de ordenación.

1.3.2 Determinaciones pormenorizadas

Quedan clasificadas como estructurantes las siguientes:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de 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 supramunicipales 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.

1.4 Criterios de revisión y modificación del Plan General.

1.4.1 Criterios de revisión

En cumplimiento del artículo 68 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, procederá la revisión del presente Plan General siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este Plan.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en este Plan.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento planteada en este Plan General.
- d) Variaciones sustanciales en la clasificación del suelo.
- e) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.
- f) Cuando concurren efectos que motiven la alteración sustancial de las bases de diagnóstico presentes en el momento de redactarse el presente documento, tales como alteraciones significativas de las tendencias poblacionales o de las necesidades productivas.
- g) Cualquier otro motivo de revisión contenido en la Ley 9/2011 del suelo de la Comunidad de Madrid.

1.4.2 Criterios de modificación

Conforme al artículo 69 de la Ley 9/2011 del suelo de la Comunidad de Madrid procederá la modificación del PGOU en los supuestos no incluidos en el apartado anterior. Para ello se deberá estar a lo dispuesto en legislación aplicable, con especial atención, en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid y al Decreto 92/2008, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

1.5 Definición de conceptos urbanísticos.

Los conceptos urbanísticos se desarrollan junto con su regulación en el capítulo 6, normas generales de la edificación.

2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1 Clasificación del suelo del término municipal

El presente Avance establece como determinaciones de ordenación estructurante la clasificación del suelo y la división de cada clase de suelo en las categorías correspondientes. Conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, en su artículo 13 y su disposición transitoria primera se establecen las clases de **Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección**, delimitando cada clase de suelo en función de la situación básica en que se encuentran los terrenos y en base a los criterios de clasificación que establece la Ley 9/2001, teniendo en cuenta, en su caso, las categorías de cada clase de suelo que define la legislación aplicable, quedando justificada la inclusión en las diferentes clases y categorías en la memoria de ordenación.

2.1.1 Suelo urbano.

2.1.1.1 Definición y ámbito

De acuerdo a lo establecido en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta en el presente Avance del Plan General se ha realizado atendiendo al cumplimiento de las condiciones exigidas por las Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El suelo clasificado como urbano viene reflejado en los planos de ordenación 01 Clasificación de suelo, escala 1/20000, así como en los planos de clasificación a escala 1/10000

Dentro de esta clase de suelo, se distinguen dos categorías, suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, contempladas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.1.1.2 Suelo Urbano Consolidado

El Suelo Urbano Consolidado clasificado por el presente Avance del Plan General de Galapagar se encuentra constituido por todos los solares y por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 y 2 del artículo 14 de la Ley 9/2001.

2.1.1.3 Suelo Urbano No Consolidado

El Suelo Urbano No Consolidado clasificado por el presente Avance del Plan General de Galapagar se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, según el artículo 14.2b. de la Ley 9/2001 la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

El PGOU divide este suelo en un total de 15 Unidades de ejecución

2.1.2 Suelo urbanizable.

2.1.2.1 Definición y ámbito

Son los suelos que podrán ser objeto de transformación, desarrollando su ordenación pormenorizada de forma directa desde el Plan General o bien remitiendo al preceptivo instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial).

En el suelo urbanizable se ha previsto una única categoría de suelo: suelo urbanizable sectorizado.

El suelo clasificado como urbanizable viene reflejado en los planos de ordenación 01 Clasificación de suelo, escala 1/20000, así como en los planos de clasificación a escala 1/10000

2.1.2.2 Suelo urbanizable sectorizado

El Suelo Urbanizable Sectorizado se divide en ocho sectores que constituyen una única área de reparto.

2.1.3 Suelo no urbanizable de protección.

2.1.3.1 Definición y ámbito

Lo forman los terrenos que, según señala el art 16 de la Ley 9/2001, quedan sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. También lo constituyen aquellos terrenos que este Avance ha considerado necesario preservar por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales; todos ellos quedan delimitados gráficamente en el presente Avance del Plan General.

Dentro del **Suelo No Urbanizable de Protección** se incluyen las siguientes categorías de suelo:

- a) ZEC/LIC (Zonas Especiales de Conservación y Lugares de Importancia Comunitaria)
- b) PRCM Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama
- c) PRCA Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares

- d) Montes Preservados
- e) Montes de Utilidad Pública
- f) Vías Pecuarias
- g) Carreteras
- h) Cauces y Riberas
- i) Cultural
- j) Protección Agraria
- k) Áreas de conectividad ecológica

El suelo clasificado como no urbanizable de protección viene reflejado en los planos de ordenación 01 Clasificación de suelo, escala 1/20000, así como en los planos de clasificación a escala 1/10000

2.2 Régimen urbanístico de la propiedad de suelo

2.2.1 Aspectos generales.

Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social. Estas determinaciones vienen complementadas por las presentes Normas Urbanísticas, variando en función de la clase de suelo y la categoría que se otorgue a cada ámbito.

Asimismo, los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles deben cumplir:

- a) Los deberes urbanísticos generales de la propiedad del suelo, establecidos para todo el territorio de la Comunidad de Madrid y descritos en el artículo 12 de la LSCM
- b) Los deberes urbanísticos específicos para cada clase y categoría de suelo.
- c) Los deberes, limitaciones y prescripciones establecidos en la legislación aplicable.
- d) Las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, de planeamiento y gestión urbanística aplicable en cada caso.

2.2.2 Régimen de suelo urbano consolidado.

Según el Artículo 17 de la Ley 9/2001 derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano consolidado, el contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- a) Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
- b) Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
- c) Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
- d) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.

2.2.3 Régimen de suelo urbano no consolidado.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano No Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001 Artículo 18 Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- a) Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
- b) Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
- c) Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la Ley 9/2001, salvo en los casos en que aquella deba realizarse por un sistema público de ejecución.

Según el Artículo 18.2 de la Ley 9/2001, durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

- a) Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
- b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- c) Ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Galapagar, en solares, en la forma y cuantía dispuesta por la normativa de aplicación, de las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece el ámbito.
- d) Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
- e) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

Según el Artículo 20 de la Ley 9/2001, en el Suelo Urbano No Consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo:

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.
- b) Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.
- c) Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado conlleva:

- a) La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.
- c) La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Galapagar.
- d) El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
- e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en el apartado 1.b del artículo 20 de la Ley 9/2001. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el Suelo Urbano Consolidado.

2.2.4 Régimen de suelo urbanizable sectorizado.

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 en el artículo 18 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, según lo dispuesto en el artículo 21.1 de la citada Ley. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.2.5 Régimen de suelo no urbanizable de protección

En el suelo no urbanizable de protección los derechos de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:

- a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones, compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo. Esta facultad comprende sólo los trabajos y las instalaciones que sean indispensables y estén permitidos o, en todo caso, no prohibidos por las ordenaciones territorial y urbanística, debiendo ejecutarse en los términos de éstas y con sujeción, además y, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.
- b) La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen expresamente en los términos dispuestos por esta Ley mediante calificación urbanística.

En el suelo no urbanizable de protección los deberes de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:

- a) Los que establezcan la legislación sectorial y las ordenaciones territoriales y urbanísticas, en función de las condiciones que el planeamiento fije para realizar las intervenciones y los usos permitidos.
- b) Los que voluntariamente asuma el propietario para la realización de usos e intervenciones opcionales compatibles con el específico régimen de protección a que estén sometidos los terrenos.

Respecto al a las actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección se estará a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.3 Redes supramunicipales, generales y locales.

2.3.1 Aspectos generales.

Constituyen las Redes Públicas el conjunto de elementos de las redes de infraestructura, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.

Los terrenos destinados a Redes Públicas contarán con la clasificación del suelo y categoría del ámbito en el que se encuentren ubicados, sin perjuicio de su adscripción en los casos expresamente recogidos en las fichas de ordenación, para su obtención o programación.

El conjunto y tipos de Redes Públicas son los definidos en la Memoria de ordenación e identificados en el plano O-02 de Redes Públicas y Estructura Orgánica del presente Plan General.

Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social.

Será de cumplimiento lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación vigente en cada momento, respecto de cada una de las redes, así como lo dispuesto en la normativa urbanística y accesibilidad, entre otras.

Los terrenos destinados a Redes Públicas pertenecen a la clase de suelo a la que se adscriben para su obtención, distinguiéndose:

- a) Redes Obtenidas: son aquellas que se encuentran completamente ejecutadas conforme planeamiento urbanístico.
- b) Redes Adscritas: son aquellas pendientes de obtención, asignadas al Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Sectorizado (o al Ayuntamiento, en su caso), cuya obtención se encuentra vinculada al desarrollo del ámbito de adscripción.

2.3.2 Categorías funcionales.

Las redes supramunicipales, generales y locales se pueden distinguir desde el punto de vista funcional, de acuerdo al artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de la siguiente manera:

- a) Redes de Infraestructuras
 - Red de Infraestructuras de Comunicación (Viarias, Ferroviarias, Vías Pecuarias)
 - Red de Infraestructuras Sociales (Abastecimiento, Saneamiento)
 - Red de Infraestructuras Energéticas (Electricidad, Gas Natural)

b) Redes de Equipamientos

- Red de Zonas Verdes y Espacios libres
- Red de Equipamientos Sociales

c) Redes de Servicios Públicos

- Red de Servicios Urbanos
- Red de Viviendas con Protección Pública

2.3.3 Jerarquización de las redes.

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

- a) Supramunicipal: aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- b) General: aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
- c) Local: aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes

2.4 **Reserva de viviendas de protección pública y áreas de rehabilitación concertada.**

2.4.1 Reserva de viviendas de protección pública.

De acuerdo con la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid el PGOU establece una reserva mínima de suelo para alojar viviendas acogidas a algún régimen de protección, conforme al contenido del artículo 38.2

Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas conforme a lo dispuesto en el artículo 67.2 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

3 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

3.1 Instrumentos de actuación y clases

3.1.1 Generales

3.1.1.1 Planes de sectorización

Conforme a lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, son instrumentos cuyo ámbito de actuación es el suelo urbanizable no sectorizado, por tanto, al no clasificar suelo en esa categoría, no es de aplicación.

3.1.1.2 Modificaciones de planeamiento general

Conforme al artículo 69 de la Ley 9/2011 del suelo de la Comunidad de Madrid procederá la modificación del PGOU en los supuestos no incluidos para la revisión. Para ello se deberá estar a lo dispuesto en legislación aplicable, con especial atención, en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid y al Decreto 92/2008, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

3.1.2 De desarrollo de la ordenación

El contenido, tramitación y aprobación de estos instrumentos de planeamiento será el establecido en la legislación vigente. En especial, se estará a lo recogido en el Capítulo V de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.1.2.1 Planes parciales

El Plan Parcial desarrolla el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, será de aplicación lo dispuesto en la Sección 1ª, capítulo IV de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.1.2.2 Planes especiales

Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

- a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales
- e) Otras que se determinen reglamentariamente.

Será de aplicación lo dispuesto en la Sección 2ª, capítulo IV de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.1.2.3 Estudios de detalle

Los Estudios de Detalle, en Suelo Urbano Consolidado, cuya misión será el establecimiento de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de este Plan y el señalamiento de alineaciones y rasantes. Será de aplicación lo dispuesto Sección 3ª, capítulo IV de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.1.3 De gestión

En Suelo Urbano Consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante Actuaciones Aisladas, sobre las parcelas existentes:

- a) Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
- b) Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
- c) Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el Plan prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado, la gestión urbanística se efectúa mediante Actuaciones Integradas, sobre Unidades de Ejecución dentro de sectores y ámbitos de actuación, y siempre con posterioridad a la aprobación del instrumento de planeamiento o de ordenación del territorio que establezca la ordenación pormenorizada.

Los sistemas de ejecución serán los establecidos por la legislación urbanística vigente y definidos en las Fichas de los sectores y ámbitos de actuación del presente Plan General, incluidas en esta Normativa Urbanística.

Será de aplicación lo dispuesto en el título III de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.1.3.1 Proyectos de reparcelación

Será objeto de los mismos la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria. Será de aplicación lo dispuesto Sección 3ª, capítulo III de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.1.3.2 Proyectos de parcelación

Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas. Siendo de aplicación lo dispuesto en el Capítulo I del Título IV de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.1.4 De ejecución

La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos. Siendo de aplicación el Título III de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.1.4.1 Proyectos de urbanización

Cuando la actividad de ejecución del planeamiento implique la realización de obras de urbanización, será necesaria la formulación y aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización, instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de:

- a) La ordenación pormenorizada establecida directamente por los Planes de Ordenación Urbanística en actuaciones integradas.
- b) Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante en los Planes Generales y los Planes de Sectorización.

Se estará en lo dispuesto en el Capítulo II, del Título III de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, así como en el capítulo VII, del Título I del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en lo referente a su contenido mínimo y obras mínimas a definir.

3.1.4.2 Proyectos de obras de infraestructuras

Cuando se trate de características parciales para ámbitos de escasa entidad que por estas circunstancias no requieren de documentación ni tramitación específica.

3.2 Proyectos de edificación

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Capítulos de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.
- d) Proyectos de instalación o actividad

3.2.1 Obras en edificios

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de edificación, los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integren, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual, o asociadas entre sí:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a su estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reproducción o reposición de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación, e incluso sustitución puntual, de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

- b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) Obras de consolidación o reparación: son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución
- d) Obras de rehabilitación: son aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna, pero sin que las mismas incrementen la ocupación, la edificabilidad y/o el volumen existente o afecten a los forjados y demás elementos estructurales
- e) Obras de reestructuración: se entienden por tales los cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros de carga; las obras necesarias para dar cumplimiento de la normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de comunicación; la instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos; la sustitución parcial de forjados; la construcción de entreplantas; la cubrición y forjado de patios cerrados, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida; la demolición y nueva construcción de interiores con mantenimiento de fachadas; cualesquiera otras que pudieran afectar a los elementos estructurales de la edificación

3.2.2 Obras de demolición

Según suponga o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente
- b) Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación

3.2.3 Obras de nueva edificación

Comprenden los tipos siguientes:

- a) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- b) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

3.2.4 Proyectos de instalación o actividad

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones, que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local, o edificio, con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de las instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentren en funcionamiento.

3.2.5 Documentación de los proyectos y competencias

La documentación mínima de cada uno de los tipos de proyectos vendrá determinada por lo dispuesto en la normativa de aplicación, entre la cual figura la Parte I del CTE, así como resto de normativa sectorial. Debiendo ajustarse la misma, en todo caso, al tipo de intervención a realizar, permitiendo comprobar el cumplimiento de la normativa. Para las obras de restauración, reconstrucción y similares se deberá presentar en todo caso la caracterización correcta del elemento existente.

Respecto a la competencia de los técnicos redactores se estará en lo dispuesto en la normativa de aplicación, Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación entre otra.

4 INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

4.1 **Tipo de licencias urbanísticas y Régimen de aplicación**

4.1.1 Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

La licencia y la declaración responsable urbanística tienen por finalidad el sometimiento de los actos señalados en el apartado anterior al control previo o posterior municipal, y a tales efectos se entiende por:

- a) Licencia urbanística, el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.
- b) Declaración responsable urbanística, el documento en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

4.1.2 Actos sometidos a licencia urbanística

Únicamente estarán sujetos a licencia urbanística municipal los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:

- a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.

- b) Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo los recogidos en el artículo 155.e) de esta Ley.
- c) Cualquier actuación que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
- d) Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
- f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
- g) Las obras y los usos provisionales que se regulan en esta Ley.

4.1.3 Régimen y alcance de las licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de resolverlas, siempre que su resolución se produzca dentro del plazo legalmente establecido. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarán de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver.

Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración Pública. La concesión de la licencia urbanística se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público, que serán, en todo caso, emitidas con carácter previo a la licencia urbanística.

Su obtención, legitima al interesado para la realización de la actuación urbanística desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo, sin perjuicio de la notificación y de los efectos que se derivan de la misma con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común.

Cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

Cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, todas cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican.

4.1.4 Procedimiento de las licencias urbanísticas

El procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas se regulará en las ordenanzas municipales.

Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

- a) Las solicitudes de licencia se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, de conformidad con la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto deberá ir visado por el colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes, conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.
- b) El otorgamiento de la licencia urbanística irá precedido de los correspondientes informes técnico y jurídico, relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística, además de aquellos informes y autorizaciones que, de conformidad con otras normas aplicables, sean legalmente preceptivos.
- c) Cuando además de licencia urbanística la actuación propuesta se encuentre sujeta a control ambiental, será objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. La resolución que ponga fin al control ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si la resolución ambiental fuera favorable, se pasará a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose en forma unitaria.

Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el interesado de la declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado.

Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas y notificadas a los interesados dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo empieza a computar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común. En especial, cuando para el otorgamiento de la licencia sea necesario solicitar informe preceptivo de otra Administración, la suspensión no podrá exceder de tres meses y si transcurridos éstos no se hubiera evacuado el informe, proseguirá el procedimiento.

El Ayuntamiento solo podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias, y en su caso, mejora, que deberá notificarse al interesado dentro del mes siguiente a la presentación.

La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de las licencias urbanísticas habrá de ser motivada. Toda resolución por la cual se deniegue la concesión de la licencia urbanística solicitada deberá contener explícitamente la referencia a las normas o el planeamiento vigente con los que la solicitud esté en contradicción.

En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en esta Ley, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

4.1.5 Actos sometidos a declaración responsable urbanística

Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos expresamente en los artículos 152 y 160 de la presente Ley, y en particular, los siguientes:

- a) Las obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.
- c) La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.

- d) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.
- f) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.
- g) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.
- h) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.
- i) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- j) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.
- k) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.
- l) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.
- m) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.

4.1.6 Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas

El contenido de las declaraciones responsables vendrá regulado por lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1.7 Régimen, efectos, procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas

Se estará a lo dispuesto en los artículos 157 y 159 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1.8 Actos no sujetos a título habilitantes urbanístico

No requerirán título habilitante urbanístico los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo:

- a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- b) Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.
- c) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios, que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- d) Los actos amparados por órdenes de ejecución municipales, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico, en su caso.

- e) Las actuaciones urbanísticas promovidas por los municipios en su propio término municipal. En estos supuestos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
- f) Todas aquellas obras o actuaciones urbanísticas de menor entidad consistentes en sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, solados, alicatados, yesos y pinturas, reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos, reposición o renovación de instalaciones eléctricas o de aires acondicionados, limpieza de solares u otras obras o actuaciones de análogas características, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública, de conformidad con la legislación de régimen local.

4.2 Incumplimiento e infracciones urbanísticas

4.2.1 Tipificación de infracciones

Los incumplimientos de las determinaciones de la presente normativa constituyen infracciones administrativas según lo dispuesto en la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. La tipificación de infracciones y sanciones se realizarán de acuerdo con sus estipulaciones.

Lo dispuesto en el apartado anterior se establece sin perjuicio de su sometimiento en materia de disciplina urbanística a las disposiciones de la Ley 9/2001, Capítulos II y III del Título V. Así como, capítulo IV de la Ley 2/2012, de dinamización de la actividad comercial de la Comunidad de Madrid

4.2.2 Procedimiento sancionador

Los procedimientos sancionadores se tramitarán de conformidad con la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid.

4.3 Régimen fuera de ordenación y desarrollo normativo

4.3.1 Edificaciones fuera de ordenación

Tendrán la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del vigente Plan General que resultaren disconformes con el mismo por:

- a) Ser las condiciones de edificación disconformes con el planeamiento.
- b) Ser el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo disconforme con el planeamiento.

4.3.2 Clases de situaciones de fuera de ordenación

Se distinguen las siguientes clases, en función del grado de incompatibilidad con la nueva ordenación para instalaciones, construcciones y edificaciones:

- Grado 1, son los totalmente Incompatibles con la nueva ordenación, se distinguen los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo para redes públicas o impidan la efectividad de su destino.
- b) Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo.
- c) Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación no esté prevista, pero en los que concurran las dos siguientes circunstancias:
 - 1. No respetar la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación.
- d) Edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación por encontrarse incluidas en el Área Remitida a Planeamiento posterior o Unidad de Ejecución:
- e) Edificaciones, construcciones e instalaciones en suelos urbanizables o no urbanizables fuera de ordenación por causa de las condiciones de edificación, o por ser incompatibles con las previsiones del planeamiento

- Grado 2 son los parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Constituido por el resto de Instalaciones, construcciones y edificaciones no incluidas en el Grado 1.

4.3.3 Régimen de los edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación

El régimen de las obras y de los usos en general y de las actividades en particular será el siguiente:

Si el fuera de ordenación fuera totalmente incompatible solo estarán permitidas las obras de conservación, así como aquellas tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad o mejora de la accesibilidad.

En caso de resultar en un fuera de ordenación parcial, el régimen de obras permitidas incluirá hasta las obras de rehabilitación incluidas.

Se podrá conceder licencia para la instalación de actividades que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras para la adecuación de la actividad prevista estén dentro de las indicadas en el apartado anterior.

La concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación o ejecución del planeamiento, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquélla

Respecto de los títulos habilitantes disconformes sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico se estará a lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley 9/2011 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Respecto de la concesión de licencias se deberá cumplir lo dispuesto en el artículo 76 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

4.4 Deber de conservación

4.4.1 Deber de conservación y rehabilitación

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Este tendrá el alcance definido en el artículo 168 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.4.2 Conservación de la urbanización

Se estará en lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.4.3 Órdenes de ejecución

4.4.3.1 Finalidad y fundamento

El Ayuntamiento dictará órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones.

El Ayuntamiento estará habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente en esta materia.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Imposición de las sanciones previstas en la presente Ley.
- c) Expropiación forzosa.

4.4.3.2 Alcance del acto administrativo

La orden de ejecución se tomará como resultado de la previa instrucción de un procedimiento donde conste acreditado el incumplimiento por parte del propietario de los deberes establecidos en la normativa urbanística.

La orden de ejecución deberá contener la determinación concreta de las obras o actuaciones a realizar por el propietario y que sean necesarias para restablecer el inmueble o la instalación a las condiciones de seguridad, salubridad y ornato exigidas.

También deberá fijar el plazo establecido para que el propietario voluntariamente cumpla con lo ordenado, plazo que deberá ser proporcionado a las características de las obras a realizar y a la situación de seguridad y salubridad del inmueble.

En el acto se especificará si las obras, por su entidad, requieren un proyecto técnico y una dirección facultativa. En este caso, antes del comienzo de las obras deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto técnico visado y las hojas de encargo y de dirección facultativa. Cuando concurren razones de urgencia o de necesidad que no admitan demora, las obras se deben ejecutar de manera inmediata y bajo la dirección técnica correspondiente, según se determine en la orden emanada de la Administración.

Una vez terminadas las obras, se aportará al Ayuntamiento un certificado de fin de obra, si se exige un proyecto técnico, o el documento que lo sustituya y en el que conste que las obras han sido ejecutadas correctamente, en caso de no ser necesario.

4.4.3.3 Tramitación del procedimiento administrativo

En el procedimiento, una vez incoado, sea de oficio, sea por denuncia de un particular, deberá constar un acta de inspección firmada por los servicios técnicos, en la que se describan las deficiencias del inmueble en su estado de conservación y su incidencia sobre la seguridad, la salubridad o el ornato público.

La orden deberá dictarse con previa audiencia al propietario o propietarios, como titulares de los derechos afectados por la resolución, salvo que razones de urgencia derivadas de una situación de peligro inminente, que deberán estar debidamente justificadas y reflejadas en el acta de inspección, obliguen a la adopción de la resolución sin conceder el trámite de audiencia.

4.4.3.4 Ejecución subsidiaria

En la orden de ejecución que se dicte se advertirá expresamente al interesado de que de no cumplir con lo que se ha ordenado en el plazo concedido para ello el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente la orden a costa del interesado, de acuerdo con la normativa sobre procedimiento administrativo.

El incumplimiento por el interesado de la orden de ejecución permitirá exigir las responsabilidades administrativas correspondientes con independencia de decretar la ejecución subsidiaria por parte de la Administración y a costa del interesado.

4.4.4 Situación legal de ruina

La procedencia para la declaración de la situación legal de ruina vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo 171.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siguiendo el procedimiento descrito en el artículo 171.

4.4.5 Ruina física inminente

La situación de la ruina física inminente viene determinada por lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5 NORMAS GENERALES DE USO

5.1 Determinaciones generales

5.1.1 Objeto y ámbito de aplicación

Estas normas regulan las condiciones a las que deben sujetarse los diversos usos para su implantación en el Suelo Urbano. Serán aplicarán de manera subsidiaria en los suelos cuya ordenación pormenorizada no defina lo dispuesto en esta sección. Para el suelo no urbanizable de protección se estará en lo dispuesto en el Capítulo 11 de estas normas.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos implantados y con licencia municipal anterior a la aprobación de estas normas, salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos regulados aquí, o se regule por legislación sectorial específica.

5.2 Condiciones generales de los usos

5.2.1 Clasificación de los usos

En relación con su localización, posición o idoneidad los usos se clasifican en:

- a) Principal o característico.
- b) Compatible.
- c) Alternativo.
- d) Prohibido.

El **uso principal**: es aquel que define una zona del territorio, por su implantación mayoritaria. A efectos de intensidad, los m² edificables con uso principal en una edificación serán, mayores del 50% de la superficie total construable sobre rasante.

Los **usos compatibles**: son aquellos que, supeditados a éste, pueden coexistir con el uso principal, sin que éste quede alterado o desvirtuado en sus características o fines que le son propios si no, incluso, reforzada o complementada su propia función. La superficie construida con estos usos, en la edificación en que se sitúen, será menor que la destinada al uso principal y quedará limitada un porcentaje inferior al 50% de la superficie total edificada sobre rasante. Para la aplicación de la compatibilidad, es necesaria la existencia del uso principal, de la parcela o ámbito.

El **uso alternativo**: es aquel del que se prevé su posible implantación en zonas con diferente uso principal, y siendo éste alternativo al establecido como característico por cada ordenanza zonal. Se deberá valorar por el Servicio Técnico municipal la necesidad de elaborar los Planes Especiales descritos en el artículo 50.1, apartados c y d, de la Ley 9/2001 de la Ley del Suelo, para el control urbanístico ambiental de usos.

El **uso prohibido**: es aquel que se considera incompatible con el uso principal. Las diferentes Ordenanzas los definen o de forma expresa, o por exclusión, al no figurar en la relación de usos compatibles o alternativos admitidos. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el artículo 4.1 y en el Capítulo 6 de estas Normas.

Como condiciones comunes a los usos compatible y/o alternativo se establecen:

- En las ordenanzas zonales donde se sitúen, se podrán imponer condiciones distintas en razón de las características específicas de los mismos.
- Para los compatibles y/o alternativos operan las condiciones que en su caso se regulen en las condiciones particulares de cada uso de este capítulo.

La localización de éstos se determinará en cada ordenanza zonal, según el sistema clasificatorio establecido en el punto 5.2.2. Los usos contemplados en cada ordenanza zonal como compatibles o asociados, habrán de someterse a las condiciones particulares establecidas en dicha ordenanza zonal y además a las condiciones particulares de los mismos.

5.2.2 Estructura de los usos

Se establece la siguiente estructura de los usos:

Usos globales:

1. Residencial.
2. Terciario.
3. Equipamiento.
4. Industrial.
5. Infraestructuras.
6. Garajes y Aparcamientos.
7. Espacios libres.

Usos pormenorizados:

Los usos globales se pormenorizan en las siguientes clases:

1. Residencial.
 - Vivienda.
 - Residencia comunitaria.
2. Terciario.
 - Comercio.
 - Oficinas.
 - Hotelero

- Reunión.
- Espectáculos.

3. Equipamiento.

- Educativo (E)
- Cultural. (C)
- Asistencial. (AS)
- Sanitario. (S)
- Administrativo (A)
- Religioso. (R)
- Deportivo. (D)
- Servicio públicos (SP)

4. Industrial.

- A: Industria ordinaria y talleres.
- B: Almacenes.

5. Infraestructuras y servicios

- A: Servicios urbanos.
- B: Gasolineras.

6. Garajes y aparcamientos.

7. Espacios libres

- A: Zonas verdes.
- B: Espacios libres.

5.2.3 Localización de los usos

Según su localización los usos pormenorizados pueden situarse:

Como **uso principal** en edificio exclusivo o en parte diferenciada de una edificación en que coexista con otros usos complementarios.

Como uso **alternativo** en localizaciones especiales dadas sus características diferenciadas.

Como uso **compatible** en las siguientes plantas de la edificación:

- a) Sótanos y semisótanos.
- b) Planta baja con acceso desde la vía pública

c) Planta 1ª o entreplanta, en su caso

d) Otras plantas

Se entiende por localizaciones especiales, aquellas que previstas en este PGOU y que permiten la implantación de un uso complementario y/o alternativo, sólo en situaciones o ámbitos concretos de dicha norma zonal (por ejemplo, los ejes terciarios y de equipamiento).

En general, las actividades con acceso público podrán situarse en planta baja o primera, debiendo en estos casos, resolverse el acceso a través del local situado en la vertical en la planta baja, con el fin de evitar el uso de los elementos comunes del edificio donde se ubican. Quedan exceptuados los edificios destinados en su totalidad a oficinas y despachos profesionales en los que sí se podrá producir el acceso por elementos comunes.

Las localizaciones se recogerán en la ordenanza zonal.

5.3 Condiciones particulares de los usos

5.3.1 Uso residencial

5.3.1.1 Definición, clases y categorías

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento temporal o permanente de las personas.

Dentro del uso global residencial se establecen las siguientes clases y categorías:

Clase vivienda

Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas de tipo familiar. En parcelas de suelo urbano consolidado no será de aplicación la condición de densidad de vivienda sobre parcela.

Categoría 1ª. Unifamiliar. Una única vivienda construida en una parcela con acceso independiente. La edificación puede quedar exenta (aislada), con una pared medianera a otra edificación colindante (pareada) o con más de una pared medianera con otras viviendas colindantes (adossada (agrupada) o en fila o hilera).

Dentro de esta categoría se define como conjuntos las agrupaciones residenciales de viviendas unifamiliares que, privatizando cada una de ellas una parcela de superficie inferior a la mínima marcada por la ordenanza, utilicen mancomunadamente un espacio libre limítrofe de dimensión suficiente para completar aquella superficie requerida como mínima por el grado de la Ordenanza correspondiente. Dicho espacio estará destinado a zonas comunes (usos deportivos privados, zonas ajardinadas, acceso a garajes, aparcamientos bajo y sobre rasante, etc.) que no desvirtúen su carácter de libre privado proindiviso. Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte privativa y la parte común.

Categoría 2ª. Plurifamiliar. Sobre una parcela única se localizan las viviendas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio exterior en condiciones tales que pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Así mismo se incluyen en esta categoría los conjuntos de viviendas unifamiliares desarrolladas en plantas independientes, con acceso individualizado y a cuyas edificaciones en conjunto puedan ser de aplicación la ley de Propiedad Horizontal.

La tipología será de bloques abiertos o manzana cerrada.

Según el régimen jurídico a que esté sometida la vivienda, se distinguen:

- Vivienda sometida a algún régimen de protección pública (sujeto a sus condicionantes legales)

- Vivienda libre, cuando no está sometida a ningún régimen específico.

Clase de residencia comunitaria

Categoría 1ª. Residencia fija o temporal en que sus usuarios no tienen la condición estricta de “familia”. Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos con alojamientos temporales de retiro o ejercicios espirituales, residencias de estudiantes, deportistas y usos similares. Se fija su capacidad máxima en 30 residentes, por encima de la cual las instalaciones se consideran como terciario – hotelero, siéndoles de aplicación las condiciones específicas de este uso.

Se excluyen asimismo de esta clase del uso residencial las residencias de ancianos y los centros de acogida con o sin residencia fija y otros establecimientos similares, cuyo uso queda regulado como equipamiento de clase asistencial.

5.3.1.2 Condiciones particulares de habitabilidad, seguridad e higiene

Será de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE) sus desarrollos reglamentarios y actualizaciones o normativa que lo sustituya, así como la legislación vigente en cada momento de la Comunidad de Madrid, así como resto de normativa sectorial (REBT, RITE, etc.)

Deberán contar con red separativa de pluviales y residuales.

5.3.1.3 Condiciones de superficie y dimensiones mínimas

Se establecen las siguientes condiciones para las viviendas

Vivienda mínima

Queda definida por el programa siguiente:

- Área de recibidor
- Un dormitorio doble o dos sencillos
- Baño
- Estar o salón
- Cocina independiente o integrada
- Tendedero con celosía o elemento de ocultación, de forma que no sea visible la ropa desde la vía pública (no exigible en caso de que exista un patio interior y la cocina disponga de ventana dando al mismo).

Superficie útil mínima

En vivienda protegida el mínimo será 40 m² para las de 1 dormitorio y 50 m² para las de 2 dormitorios. En vivienda libre 60 m² en cualquier caso.

Superficie útil mínima de piezas en viviendas y residencias

- Área de recibidor. - 4 m² con anchura mínima de 1,80 m.
- Área de cocina. - 6 m² con anchura mínima de 1,80 m.

- Dormitorio sencillo (1 cama). - 6 m² (descontando armarios) con anchura mínima de 2,20 m.
- Dormitorio doble. - 12 m² (descontando armarios) con anchura mínima de 2,75 m. Los dormitorios dispondrán de armarios empotrados (o superficie equivalente para exentos) con superficie mínima de 0,60 m² en dormitorios sencillos y 0,90 m² en dormitorios dobles. La profundidad útil mínima será de 0,6 m.
- Baño. - 3 m² con anchura mínima de 1,40 m.
- Pasillos. Anchura libre mínima 0,90 m en viviendas y 1,20 m en residencias comunitarias. En pasillos o corredores de zonas comunes de vivienda colectiva o residencias comunitarias, la anchura mínima libre será de 1,20 m.
- Estar/salón. - Superficie mínima 14 m² en programas que incluyan un dormitorio doble o dos sencillos. Esta superficie se incrementará en 2 m² por cada persona o cama incluida en programas mayores hasta 24 m² mínimos correspondientes al alojamiento de 7 o más personas. Hasta una superficie de 18 m² la anchura mínima será de 3 m. A partir de esta superficie útil la anchura mínima será de 3,50 m.

Para viviendas existentes y nuevas a efectos de habitabilidad y ocupación máxima de las viviendas se considerarán los siguientes condicionantes:

- Una persona por cada dormitorio sencillo o dos por cada dormitorio doble.
- Un estar o salón de superficie mínima según el número de ocupantes de la vivienda.

Otras condiciones

El tendedero será independiente de la cocina y ésta del estar o salón, Los aseos y baños tendrán sus accesos independientes de las estancias y cocinas. Si la vivienda dispone de dos o más baños completos, uno de ellos podrá ir incorporado a la habitación principal.

La superficie destinada a armarios no será inferior al 2,5 % de la útil total de la vivienda.

La altura libre en las estancias será con carácter general de 2,50 metros; esta podrá reducirse en el caso de cocinas, baños y aseos y pasillos y espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia hasta los 2,20 m. si las instalaciones lo requieren.

No se permite el uso vividero en semisótanos, ni plantas bajo rasante; sólo en viviendas unifamiliares que cumplan el programa mínimo sobre rasante, y que además dispongan de las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene de acuerdo a lo establecido en Código Técnico de la Edificación (CTE) para piezas en esta localización y que dispongan de iluminación y ventilación natural en la parte de fachada no enterrada.

Toda vivienda ha de ser exterior, considerándose como tal aquella que disponga de una fachada al menos de 3 m, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable, dando a vía pública, o espacio libre público, o espacio privado del ámbito de la parcela, con una dimensión mínima como la establecida para los patios de luces y ventilación en el capítulo 6.3 de estas Normas.

Apartamento

Se define como tal un alojamiento de superficie útil no menor de 30 m² con un programa que incluya baño, estancia-dormitorio y cocina incorporada en su caso con las superficies señaladas en el apartado A) de este artículo (la cocina nunca podrá estar incorporada al dormitorio).

Los apartamentos dispondrán de plazas de garaje adscritas en las condiciones fijadas para el uso residencial.

Condiciones de aparcamiento

Deberán preverse dentro del inmueble o la parcela, un mínimo de 1 plaza de aparcamiento, y 2 plazas de aparcamiento por vivienda, si su superficie es mayor de 100m² construidos

5.3.2 Uso terciario**5.3.2.1 Definición, clases y categorías**

Comprende los espacios destinados a la prestación de servicios diversos a la población, tales como comercio, técnico-administrativo, alojamiento temporal, ocio, de reunión y espectáculos, restauración y otros similares.

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

Clase comercio

La actividad terciaria se destina a suministrar mercancías o servicios al público mediante venta al por menor

Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos y servicios, talleres de reparación de bienes de consumo como electrodomésticos y similares (no vehículos de motor), con una única razón comercial y una superficie de venta al público útil total hasta 200 m².

Categoría 2ª. Igual actividad que la categoría anterior, pero con una superficie de venta útil total entre 200 y 500 m². Pueden coexistir varias razones comerciales, formando una agrupación de comercios, en número no superior a 10.

Categoría 3ª. Locales comerciales de igual actividad que los anteriores, pero con una superficie útil total de venta entre 500 y 1.500 m². Pueden coexistir asimismo varias razones comerciales formando una agrupación de comercios, en número no superior a 20.

Categoría 4ª. Ídem categoría 3ª con superficie útil total de venta hasta 4.000 m² y una o varias razones comerciales formando una agrupación de comercios en número no superior a 30.

Categoría 5ª. Ídem categoría 4ª con superficie útil total de venta mayor de 4.000 m² y una o varias razones comerciales formando una agrupación de comercios, sin limitación en su número.

Clase oficinas

La actividad terciaria se destina como función principal a la prestación de servicios administrativos, técnicas de información u otros, bien a empresas o particulares, sean de carácter público o privado.

Categoría 1ª. Despachos profesionales domésticos y consultas anexas a la vivienda propia del profesional titular de aquellas, tales como médicos, arquitectos, abogados y otras profesiones liberales (sin maquinaria que pudiera originar molestias) y en los que no puede desarrollarse actividades comerciales.

Categoría 2ª. Oficinas y despachos privados o de la Administración sin atención al público.

Categoría 3ª. Instalaciones similares a las de la categoría anterior, pero con atención al público.

Clase hotelero

La actividad terciaria se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas con sus complementos de espacio de ocio y reunión.

Categoría 1ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones dobles y/o 3.250 m2. totales construidos s/rasante, incluyendo en dicha dimensión todos los espacios complementarios necesarios (restaurante, cocinas, tiendas, etc.) para su normal funcionamiento, excepción hecha de instalaciones y otros servicios comunes ubicados bajo rasante y que no tengan uso vividero estancial o de trabajo posible.

Se incluyen en esta categoría las "casas de huéspedes" y las residencias de religiosos, las de estudiantes y similares con capacidad hasta 100 personas residentes.

Categoría 2ª. Instalaciones de igual carácter que las anteriores, pero con capacidad hasta 100 habitaciones dobles y/o 6.000 m2 todos s/rasante, comprendiendo todo el programa necesario para el funcionamiento de las instalaciones, excepción hecha de aquellos espacios bajo rasante sin posible uso vividero, estancial o de trabajo y destinados a servicios comunes de la edificación.

Se incluyen en esta categoría las "casas de huéspedes" y las residencias de religiosos, las de estudiantes y similares con capacidad superior a 100 personas residentes.

Categoría 3ª. Instalaciones de igual carácter que las anteriores, sin limitación de capacidad.

Clase reunión

La actividad terciaria se destina a actividades ligadas al ocio y relación, con consumo de bebidas y comidas o actividades de entretenimiento.

Categoría 1ª. Restaurantes y similares con una capacidad para un máximo de 50 usuarios.

Categoría 2ª. Restaurantes y similares con una capacidad hasta 200 usuarios.

Categoría 3ª. Bares y cafeterías sin servicio independiente de restaurante como tal.

Categoría 4ª. Salas de fiesta, discotecas, pubs y similares

Categoría 5ª. Clubs sociales y locales similares de reunión sin espectáculo.

Clase espectáculos

Categoría 1ª. El carácter definitorio de esta clase y categoría es su posibilidad de ser locales públicos, en que la asistencia a los mismos tiene como objeto asistir a una representación, película o espectáculo de cualquier tipo.

5.3.2.2 Condiciones particulares de habitabilidad, seguridad e higiene

Será de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE) sus desarrollos reglamentarios y actualizaciones o normativa que lo sustituya, así como la legislación vigente en cada momento de la Comunidad de Madrid, así como resto de normativa sectorial (REBT, RITE, etc.)

Deberán contar con red separativa de pluviales y residuales.

Será de aplicación el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en su caso.

5.3.2.3 Condiciones de superficie y dimensiones mínimas

Condiciones particulares de los espacios destinados al público.

Será de aplicación en locales de nueva construcción y en los que acometan reestructuraciones o cambien de uso y/o titular. Además de cualquier otra legislación vigente sectorial sobre la materia, los locales destinados a la venta al público deberán reunir las siguientes condiciones:

- La zona del local libre y utilizable por el público no será menor de 10 m². La altura libre será de al menos 3 metros.
- Queda excluido el uso vividero, el destinado a alojamiento permanente o trabajo, en plantas cuyo suelo esté bajo rasante.

Condiciones de los servicios higiénicos

Todos los locales cuyo uso suponga una presencia de público de carácter temporal (se exceptúan la clase comercio categoría 1ª y la clase oficinas categorías 1ª y 2ª) dispondrán de un aseo para uso del público cuando la superficie útil del área destinada a venta o estancia del público sea mayor de 100 m². Para superficies mayores de 100 m² deberá existir un lavabo y un inodoro por cada 100 m² o fracción de superficie destinado a venta o estancia del público. Los aseos se independizarán, respecto a sexos. Dispondrán de vestíbulo que podrá ser compartido.

Condiciones de aparcamiento

En general y para todas las clases y categorías deberá disponerse en el interior de la parcela o inmueble, de 1,5 plazas/100m² de superficie construida (computable o no) excepto en clase comercio en categorías 4ª y 5ª, en que existirán 3 plazas / 100 m² construidos.

Para las actividades existentes con anterioridad a las NNSS, en el ámbito de la ordenanza 1 Casco Antiguo, no será obligatoria esta dotación. Para el resto de las zonas, en tanto no se produzcan cambios de uso.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías habrán de realizarse dentro de la propia edificación o parcela adscrita en las clases y categorías siguientes:

Clase Categoría

Comercio 3ª y 4ª y 5ª

Hotelero 1ª y 2ª y 3ª

Reunión 2ª, 4ª y 5ª

Espectáculos 1ª

Condiciones de almacenamiento.

En general deberá existir un local de almacenamiento de mercancías adecuado a las necesidades propias de la actividad o de cada razón comercial, no siendo su superficie, en ningún caso, inferior a 7 m² útiles. Será de aplicación en locales nuevos, y en aquellos que acometan reforma o cambien de uso y/o titular.

5.3.3 Uso equipamiento

5.3.3.1 Definición, clases y categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados a facilitar a la población, desde el sector público o privado, actividades de interés social y comunitario. Según su carácter específico se establecen las siguientes clases y categorías:

Clase Educación (Titularidad pública o privada.)

Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas.

Categoría 1ª. Centros de Educación infantil.

Categoría 2ª. Centros de Enseñanza Primaria.

Categoría 3ª. Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria,

Bachillerato y/o Formación Profesional

Categoría 4ª. Centros Universitarios y de Investigación

Categoría 5ª. Otras Enseñanzas (idiomas)

Categoría 6ª. Academias privadas y públicas

Clase cultura

Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y difusión del conocimiento.

Categoría 1ª. Salas de exposiciones en locales o edificios independientes o ubicadas en un inmueble con usos compatibles de carácter terciario, de titularidad pública o privada.

Categoría 2ª. Centros culturales, Museos y Bibliotecas (titularidad pública o privada).

Clase asistencial

Comprende las actividades destinadas al bienestar social de los ciudadanos y la prestación de servicios o ayuda a colectivos específicos. Los que tengan carácter residencial se admitirán siempre y cuando el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales asistidos y tutelados por el organismo correspondiente.

Categoría 1ª. Clubs u hogares de jóvenes o 3ª edad, sin residencia. Titularidad pública.

Categoría 2ª. Ludotecas. Titularidad pública o privada.

Categoría 3ª. Residencias de ancianos (titularidad pública o privada)

Categoría 4ª. Centros de prestación de servicios de asistencia social y/o religiosa sin residencia.

Clase sanitario

Categoría 1ª. Clínicas, ambulatorios, centros de salud y especialidades y establecimientos sanitarios análogos sin internamiento, de titularidad pública o privada.

Categoría 2ª. Establecimientos sanitarios con internamiento, de titularidad pública o privada (Hospitales, Clínicas, Sanatorios, etc.)

Categoría 3ª. Establecimientos veterinarios.

Clase Administrativa

Categoría 1ª. Centros y sedes de la Administración Central, Autonómica o Local.

Categoría 2ª. Oficinas con atención al público de la Administración Central Autonómica o Local.

Clase religioso

Iglesias y otros Centros de culto y reunión con asistencia pública.

Clase deportivo (titularidad pública o privada)

Categoría 1ª. Locales cerrados para la práctica deportiva sin espectadores.

Categoría 2ª. Ídem. con espectadores

Clase servicios públicos

Categoría 1ª. Mercados

Categoría 2ª. Bomberos

Categoría 3ª. Policía

Categoría 4ª. Cantones de limpieza

Categoría 5ª. Cementerios

Categoría 6ª. Otros similares del mismo carácter de uso público.

5.3.3.2 Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Será de aplicación la legislación sectorial específica de cada clase y categoría de uso dictada por la Administración que corresponda en cada caso, sea cual sea la titularidad de las instalaciones, (Sanidad, Educación, Cultura, etc.) así como el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos para locales con espectadores y el Código técnico de la Edificación. Las Instalaciones deportivas sobre suelo público utilizarán preferentemente las denominadas Normas NIDE.

Queda excluido el uso vividero (el destinado al alojamiento permanente o al trabajo) en plantas bajo rasante.

5.3.3.3 Condiciones de superficie y dimensiones mínimas

Condiciones de superficie, servicios higiénicos y otras.

Serán de aplicación aquellas condiciones de los usos, residenciales y/o terciarios que sean asimilables.

Condiciones de aparcamiento

Se proveerá en la edificación o en el interior de la parcela aparcamientos a razón de 1,5 plazas/100m² de superficie construida.

Para las actividades existentes con anterioridad a la norma, en el ámbito de la Ordenanza 1 Casco Antiguo, no será obligatoria esta dotación. Para el resto de las zonas, en tanto no se produzca un cambio de uso.

5.3.4 Uso industrial

5.3.4.1 Definición, clases y categorías

Corresponde a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, así como el almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos, carga y descarga y otros servicios. Se establecen las siguientes clases y categorías:

Clase Industria y talleres

Categoría 1ª. Artesanías y pequeños talleres, con actividades inocuas sin producción de polvo, gases y olores ni emisión de ruidos y vibraciones desarrolladas en planta baja de edificios con uso principal de vivienda, de menos de 200 m² de superficie y hasta 5 C.V. de potencia. Corresponde a actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizados por procedimientos no seriados, con especial intervención del operario o artesano.

Se excluyen de esta categoría los talleres de reparación de vehículos.

Categoría 2ª. Pequeñas industrias y talleres de servicio compatibles con el uso de vivienda- con las oportunas medidas correctoras de acuerdo a C.T.E.-, hasta 500 m² de superficie y 10 C.V. de potencia. Se incluyen en esta categoría los talleres de reparación de vehículos.

Categoría 3ª. Industrias y talleres incompatibles con la vivienda.

Los límites máximos admisibles de superficie y potencia instalada para las 3 categorías de la Clase A) serán:

CAT	FUERA DE POLÍGONO INDUSTRIAL		MANZANA EN POLIGONO INDUSTRIAL
	Edificio no exclusivo Planta baja	Edificio exclusivo	
1ª	200 m²	LIBRE	
	5 CV	50 CV	
2ª	500 m²	LIBRE¹	LIBRE¹
	10 CV	90 CV	300 CV
3ª			LIBRE¹
			ILIMITADA (CV)

Para la aplicación de los límites de superficie y potencia instalada se tendrá en cuenta:

- La superficie computada será útil con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
- En la potencia se computará todos los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos que, debidamente justificados y así estimados por el Ayuntamiento, se impongan a la actividad medidas correctoras especiales.

Clase Almacenamiento

Comprende actividades de depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías.

Categoría 1ª. Vinculadas al uso comercial, se caracteriza por ser compatible con el uso residencial

Categoría 2ª. No compatible con la vivienda, pero sí con el uso industrial.

5.3.4.2 Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes en relación a la actividad que desarrollen y en especial las de la Ley 2/2.002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Quedan prohibidas específicamente las reparaciones con producción de ruidos especialmente los trabajos de chapista y prueba de motores en la Categoría 1ª y 2ª de la Clase A) Industria y Talleres.

Las aguas residuales procedentes de las industrias verterán a la Red municipal previo tratamiento adecuado de depuración de productos tóxicos o contaminantes.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento de la Comunidad de Madrid, o normativa que la sustituya.

Todos los residuos producidos por la industria deberán ser tratados por el productor en los términos previstos en la legislación sectorial.

De acuerdo a lo recogido en la Ordenanza Municipal de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de residuos, tanto los residuos peligrosos como los no peligrosos que no se adecuen al servicio municipal de recogida de residuos por su naturaleza o volumen, deberán gestionarse a través de gestores autorizados. Así mismo, se deberá cumplir lo recogido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, por lo que dicha actividad deberá estar inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos de la Comunidad de Madrid.

5.3.4.3 Condiciones de superficie y dimensiones mínimas

Condiciones de superficies, servicios higiénicos y otras

Serán de aplicación aquellas condiciones de los usos terciarios que sean asimilables, a los espacios destinados específicamente a dichos usos.

Las condiciones de vestuarios y servicios higiénicos en los espacios destinados a usos industriales serán los dispuesto en la Normativa Laboral, así como cualquier otra de aplicación.

Condiciones de aparcamiento

Todas las operaciones de carga y descarga, tanto para la Clase A) Industria (en categorías 2ª y 3ª) como la B) Almacenamiento (en categorías 2ª y 3ª), se realizarán dentro de la parcela adscrita, quedando expresamente prohibido realizarlas en viario público. Los aparcamientos, a establecer dentro de la parcela adscrita, serán los suficientes para los camiones y turismos que demande el funcionamiento de la instalación.

Se proveerá, al menos, de 1,5 plazas/100m² dentro de la edificación o parcela adscrita.

Para las actividades existentes con anterioridad a la norma, en el ámbito de la Ordenanza 1 Casco Antiguo, no será obligatoria esta dotación, ni para las que se implanten en locales existentes. Para el resto de las zonas, en tanto no se produzca un cambio de uso.

5.3.5 Uso Infraestructuras y servicios

5.3.5.1 Definición, clases y categorías

Comprenden en general las redes y servicios necesarios para proveer a la población de aquellos elementos adecuados para el desarrollo de las actividades urbanas, así como aquellos otros ligados a la comunicación espacial y utilizables para el servicio de los vehículos y sus usuarios, incluidas las actividades comerciales anejas a las mismas. En función de su destino específico se establecen las siguientes clases y categorías:

Clase: Servicios urbanos.

Categoría 1ª.- Producción, transporte y distribución de energía eléctrica.

Categoría 2ª.- Captación y distribución de agua

Categoría 3ª.- Saneamiento y depuración

Categoría 4ª.- Gas, telefonía y otros

Categoría 5ª.- Residuos sólidos.

Categoría 6ª.- Servicios de transporte

Clase: Gasolineras.

Instalaciones de suministro de combustibles a vehículos (gasolineras), incluidas las actividades comerciales anejas a las estaciones de servicio y restauración de comida rápida sin comedor (auto restaurantes)

5.3.5.2 Condiciones particulares y de aparcamiento

Clase: Servicios urbanos.

Será de aplicación la normativa de ámbito estatal, autonómico o local que afecte al uso de que se trate, así como la reglamentación específica de las Compañías Suministradoras en su caso.

Clase: Gasolineras.

Los requisitos sustantivos, estarán sujetos a lo establecido en la Ley 2/2002 de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid y a la legislación sectorial específica.

Como usos complementarios con el propio abastecimiento de carburante se consideran los de lavado, engrase, oficina, aseos y venta de pequeños artículos. El total edificado no sobrepasará un índice de edificabilidad sobre parcela neta de 0,20 m²/m².

El conjunto de las instalaciones será acondicionado y urbanizado, de acuerdo con su utilización, proveyéndose de un número mínimo de aparcamientos dentro de la parcela, a razón de dos plazas por cada punto de suministro. La petición de licencia municipal irá acompañada, en su caso, del Informe previo favorable de la Dirección General de Carreteras de la CM, así como de los Organismos competentes en la instalación de esta clase de Actividades, tanto desde el punto de vista técnico, como urbanístico, si la clase de suelo en que se pretenda ubicar así lo requiriese.

Condiciones particulares de aparcamiento.

Para la clase gasolineras, se proveerá 1,5 plazas/100m² de actividad comercial anejas dentro de la parcela adscrita.

5.3.6 **Garajes y aparcamientos**

5.3.6.1 Definición, clases y categorías

Se entiende como aparcamiento, el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en el interior de un espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Asociado a los usos residenciales, terciarios, de equipamiento, de infraestructuras de servicio y a espacios libres y deportivos, y destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación.

Categoría 2ª.- De uso exclusivo, y titularidad pública o privada sin estar asociado a otros usos.

5.3.6.2 Condiciones comunes generales

Dotación de plazas de aparcamiento

La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local, o actividad, se determinará conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso a que se destinen, de su superficie, su localización y en su caso el número de usuarios previsto.

Con carácter general y salvo que las condiciones particulares determinen otra cosa la base de cálculo de dotación de plazas de aparcamiento, cuando esta se exprese en unidades por metro cuadrado de superficie, será la superficie edificada de todos los usos, no considerándose a estos efectos aquellos que no computen edificabilidad. Si no se expresa otra cosa en la ordenanza zonal el número de plazas será 1,5 plazas/m² construido.

Acceso de vehículos a garaje-aparcamiento

Accesos: las rampas, cuyo ancho mínimo será de 3m, si es de directriz recta y 3,5 m. si es de directriz curva, no sobrepasarán una pendiente del 18 % en tramos rectos, ni del 16 % en tramos curvos.

- Los aparcamientos con capacidad hasta 50 plazas dispondrán de un acceso mínimo de 3 m de anchura si el vial es de sentido único o alternativo.
- Si la capacidad fuese mayor de 50 plazas y menor de 100 dispondrán de un acceso mínimo de 6 m de anchura (7 con directriz curva) independizando entrada y salida.
- Si la capacidad excede de 100 vehículos existirán accesos independientes que den a dos calles públicas diferentes; de no ser posible se podrán situar en la misma vía, siempre previa autorización municipal y debiendo separar ambos accesos en la mayor distancia posible.
- Los accesos a garajes dispondrán de una zona de espera de dimensiones mínimas de 3 m de anchura y 5 m de longitud con pendiente máxima del 5 % situada dentro del espacio privado definido por la alineación de la parcela o solar de que se trate.

Condiciones de diseño de los espacios interiores

- Se define como plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. El tamaño de plaza mínima, totalmente libre en sus dos dimensiones, será de 2,25 x 4,50 m. para automóviles pequeños y medios y de 5,00 m. x 2,40 m. para automóviles grandes, quedando marcadas en el pavimento. En caso de que la plaza estuviese cerrada por uno de sus lados el ancho mínimo libre será de 2,70 m y si quedase cerrada por ambos lados el ancho mínimo será de 3,00 m.
- Los aparcamientos dispondrán de un mínimo del 15 % de sus plazas para automóviles grandes.

La altura mínima libre en garajes será de 2,20 m. que podrá verse reducida puntualmente por paso de instalaciones, descuelgue de elementos constructivos a 2,05 m. en zonas de circulación.

- Las calles de distribución tendrán una anchura mínima de 4,50 m.
- Los radios de giro en calles de distribución serán iguales o superiores a 6 m.
- Respecto a la reserva de plazas habilitadas para recarga de vehículos eléctricos se estará a lo dispuesto en las ITC del REBT, vigente en cada momento
- Los aparcamientos dispondrán de una dotación de plazas de estacionamiento para minusválidos de acuerdo a CTE DB-SUA y otra legislación sectorial.

5.3.6.3 Condiciones particulares (tipologías)

- Unifamiliar: en viviendas unifamiliares podrá quedar excluida la denominada zona de espera.
- En los denominados conjuntos residenciales el garaje aparcamiento será común para todas las viviendas ordenadas no permitiéndose acceso exclusivo directo desde vía pública para ninguna de ellas.
- Asimismo en todas las tipologías unifamiliares las pendientes correspondientes a las rampas podrán aumentarse en un 20% más de las indicadas en las condiciones comunes generales.

5.3.6.4 Otras Condiciones

- Las áreas de aparcamiento establecidas al aire libre serán arboladas y ajardinadas, diferenciándose las sendas de peatones de las calles de distribución y zonas de aparcamiento.
- Los locales, edificaciones e instalaciones relacionadas con el uso y mantenimiento de vehículos de motor cumplirán la Reglamentación vigente necesaria para su apertura y funcionamiento como tales.
- En el caso de imposibilidad de construcción de garajes- por falta de espacio o imposibilidad geométrica justificada y así admitida por los servicios técnicos- se podrá optar por monetizar el valor de la misma,- fijado en 8.000 euros constantes- debiendo el Ayuntamiento acumular estos fondos para la construcción de plazas de aparcamiento en localizaciones donde sean viables.

4.10.5. Condiciones de habitabilidad e higiene

Será de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE), sus desarrollos reglamentarios y/o normativa que lo sustituyese, así como la legislación vigente en cada momento de la Comunidad de Madrid y/o estatal.

5.3.7 Zonas verdes y espacios libres

5.3.7.1 Definición, clases y categorías

Corresponde a todos aquellos espacios predominantemente no edificados, destinados al esparcimiento de la población y la obtención de mejores condiciones ambientales, mediante la inclusión controlada del medio natural en el entorno urbanizado. Se establecen las siguientes clases y categorías:

Clase Zonas Verdes

Categoría 0. Espacio natural de uso público. Se trata de espacios libres con un importante grado de consolidación de la vegetación y topografía natural, y que se pretende conservar. En general, y salvo estudio debidamente justificado, sólo se permiten las actuaciones de mantenimiento del ecosistema vegetal, caminos...e implantación de mobiliario urbano. Las infraestructuras urbanas que se implanten, provocarán el menor impacto ambiental posible.

Categoría 1ª. Parque urbano de uso público. Espacios libres con dimensión suficiente para que predominen las zonas ajardinadas y forestadas sobre las utilizadas como paseo y estancia.

Categoría 2ª. Parques y jardines de uso público. Su dimensión permite su uso de estancia, aunque su carácter es más urbano, en cuanto a amueblamiento y tratamiento de su superficie, que los espacios comprendidos en la categoría anterior.

Clase Espacios libres

Categoría 3ª. Protección de vías. Coinciden predominantemente con las zonas de servidumbre derivadas de la legislación sectorial específica aplicable.

Categoría 4ª. Anexo a viario. Bulevares, gloriets, isletas ajardinadas. Pueden incluir aparcamientos (siempre ajardinados) y aceras con anchura suficiente para la plantación de arbolado.

Categoría 5ª. Jardín privado. Corresponden a aquellos jardines cuya existencia trata de quedar asegurada, aun conservando su titularidad privada.

Categoría 6ª. Jardines comunes en áreas residenciales privadas. Corresponde a los espacios libres mancomunadas en desarrollos residenciales o urbanizaciones privadas con un carácter de espacio ajardinado entre viviendas.

5.3.7.2 Condiciones particulares

Clase Zonas Verdes

Siendo su característica principal el de espacio libre no edificado solamente se admiten como uso compatible aquellas edificaciones o instalaciones que complementan y refuerzan el uso principal. La intensidad del uso complementario queda fijada en la Ordenanza correspondiente.

Clase Espacios libres

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los cien (100) centímetros señalados para plantas bajo rasante.

6 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

La presente Normativa regula en su totalidad, conceptos relativos a condiciones de las parcelas y de las edificaciones en el suelo urbano y en su interpretación se aplicará lo dicho en el Capítulo 1.2

En cuanto a la terminología referida a la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, se emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se vienen interpretando de manera usual en la redacción de planes urbanísticos en la Comunidad de Madrid.

6.1 **Parámetros que definen la edificación**

Establecen las condiciones que deben concurrir en las parcelas para poder ejecutar los actos de edificación. Son de aplicación en las nuevas parcelaciones que se realicen a partir de la aprobación de la modificación, y para las obras de nueva edificación y se regulan en la norma zonal de aplicación y en el régimen correspondiente al uso al que se destinan.

6.1.1. Alineación oficial

La alineación oficial, es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y la red de espacios libres, la definida en los planos de ordenación que forman parte de la presente modificación.

De acuerdo a lo establecido en el art.19 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid los terrenos, deberán, cuando proceda, ceder a título gratuito la superficie destinada a vial. Las alineaciones actuales son las existentes en el momento de aprobación de este documento y se considerarán válidas en los casos que no se modifiquen expresamente en éste.

Para su materialización se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ordenanza Municipal reguladora de la intervención administrativa en las actividades urbanísticas BOCM 15 Sep. 2012 o en el que le sustituya.

6.1.2. 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. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos.

6.1.3. Superficie de la parcela.

Es la dimensión en proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de una parcela acreditada mediante levantamiento topográfico por técnico competente.

6.1.4. Parcela Edificable.

Se entiende como tal, la parcela que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza, comprendida dentro de las alineaciones oficiales y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por estas Normas Urbanísticas y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes y adquirida la condición de solar en los términos establecidos por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, es susceptible de ser edificada.

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

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- a) La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- b) Deberá cumplir las condiciones mínimas de superficie y geometría marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza. Se considerarán edificables también las parcelas que sin alcanzar la superficie mínima están registradas o aprobadas por el Ayuntamiento con anterioridad a la aprobación inicial de este documento, debiendo cumplirse las condiciones que afecten a las construcciones.
- c) Las parcelas mínimas serán indivisibles, cuando se encuentren en alguna de las situaciones descritas en el art. 146 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad conforme al RD 1093/1997, de 4 de julio
- d) En nuevas parcelaciones, que se aprueben tras la entrada en vigor de estas Normas, en la parcela se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea $> 70 \%$ del frente mínimo autorizado (art 3.1.5), salvo disposición contraria de la ordenanza zonal.

6.1.5. Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes siendo:

- Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación oficial exterior de la misma, sobre la vía o espacio público.

Por frente mínimo se entiende, el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable, fijado numéricamente en cada una de las ordenanzas zonales.

- Fondo de parcela

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

El fondo de parcela se regula en ciertos casos de las normas zonales, por su dimensión mínima, el cual debe mantenerse al menos, en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

6.1.6 Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores medida en perpendicular a éstas que definen dicha calle en el punto más desfavorable.

6.1.7. Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada esta por las alineaciones actuales. No se considerarán inedificables aquellas parcelas que, por cumplir las nuevas alineaciones establecidas en estas Normas, no alcancen la parcela mínima establecida por la ordenanza zonal, salvo que como resultado de estas su superficie sea inferior en un 30% al de la superficie mínima, en cuyo caso podrá solicitar la compensación o expropiación.

A efectos de cómputo, para el cálculo de la edificabilidad se considerará la superficie bruta incluida la afectada por la alineación obligatoria.

6.1.8. Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela que, independientemente de su titularidad pública o privada, es de uso privativo al servicio de la edificación principal de la parcela, con usos que no supongan edificabilidad sobre rasante en los términos y condiciones definidos por la ordenanza zonal.

6.1.9. Espacios libres públicos.

Son los integrantes de las redes públicas, más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada de cualquier administración pública, sean de uso público.

6.1.10. Solar.

Es aquella parcela de suelo urbano apta para la edificación que reúne los requisitos establecidos en la normativa urbanística para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, estando pavimentadas las calzadas, soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecidos en estas normas, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.

Deberá tener señaladas las alineaciones.

Tendrán también tal consideración, aquellas parcelas de conjuntos residenciales, definidos en las presentes Normas que, a través de un espacio común, aseguren su conexión permanente y funcional con las vías o espacios públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente. En este caso, será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle y proyecto de Parcelación, que tendrán el contenido establecido en la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, asociado en el que se cumplirá que:

- a) El espacio común tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas debiendo acreditarse tal condición.
- b) El frente del espacio común, tiene una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal de su ordenanza.
- c) El espacio común garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas, con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

6.2 Condiciones generales para la realización de los edificios

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza:

- a) Condiciones de posición
- b) Condiciones de envolvente y volumen
- c) Condiciones de aprovechamiento
- d) Condiciones de acceso y seguridad
- e) Condiciones de dotaciones
- f) Condiciones estéticas
- g) Edificaciones y elementos auxiliares en suelo urbano

Son de aplicación en las obras de nueva edificación y se regulan en la Norma Zonal de aplicación y en el régimen correspondiente al uso al que se destinan. Aquellas edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, tendrán el régimen de obras permitidas en el apartado 4.3 de estas normas.

6.2.1 Condiciones de posición

La posición en planta de las construcciones principales en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza y serán exigibles tanto en obras de nueva edificación como en ampliaciones o modificaciones de las construcciones existentes.

Los elementos de referencia de referencia para fijar la posición son:

- Retranqueo de fachada o frente de parcela.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación principal, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las ordenanzas zonales.

- Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos laterales, y que debe quedar libre en cualquier caso de la edificación principal, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas zonales u ordenanzas.

- Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación que cuenta con fachada coincidente, tomada, salvo indicación contraria, en la acera.

- Área de Movimiento.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

- Fachada de la Construcción. Línea de fachada.

Se entiende como fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior. Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

6.2.2 Condiciones de aprovechamiento

- Superficie máxima construible.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, manzana o parcela, de acuerdo con el valor asignado por la ordenanza zonal. Viene expresada en m² o mediante un coeficiente de edificabilidad máxima fijado por la ordenanza zonal (m² construibles por m² de suelo) que multiplicado por la superficie edificable de parcela de cómo resultado el valor en m² máximo de edificabilidad.

La determinación de coeficiente de edificabilidad, se entenderá como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la aplicación simultánea de este parámetro, con otros derivados de las condiciones de posición, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones y su proyección, teniendo en cuenta que contabiliza:

- Toda la edificación realizada sobre o bajo 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 60% y si estuviesen cerrados por tres lados al 100%. Computarán a efecto de superficie máxima los espacios bajo rasante destinados a aparcamiento, instalaciones y zonas no vivideras¹, salvo en los supuestos de "no cómputo" establecidos en cada ordenanza zonal.
- El espacio existente entre el último forjado y la línea de remate de la cubierta o de coronación del edificio, siempre que esta altura sea superior a 1,60 m y no esté en los supuestos de "no cómputo" establecidos en cada ordenanza zonal.

- Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de los paramentos verticales que la delimitan y que es de directa utilización para el uso a que se destina.

La superficie útil de planta o del edificio será la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. En el caso de viviendas en algún régimen de protección, prevalecerá lo dispuesto en su legislación específica.

- Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación cubierta y los vuelos en las condiciones y criterios fijados por la ordenanza zonal. Como criterio general los vuelos menores de 60 cm. no computarán ocupación, y sí lo hará la mayor longitud de éstos.

Viene expresada en tanto por ciento- referido a la superficie de la parcela edificable- que se fija en cada ordenanza zonal. La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m². Las normas zonales fijarán estos coeficientes para construcciones sobre y baja rasante.

6.2.3 Condiciones de envolvente y volumen

Son las que definen la organización espacial, forma y volumen de las edificaciones.

Son aplicables a las obras de nueva edificación, a las obras en los edificios existentes que supongan una alteración de las condiciones aquí reguladas y a las obras de ampliación.

- Tipos Edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos organizativos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que o bien vienen utilizándose tradicionalmente o son de reciente aparición.

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

La edificación puede quedar exenta (aislada), con una pared medianera a otra edificación colindante (pareada) o con más de una pared medianera con otras edificaciones colindantes (adosada y/o agrupada) en fila o hilera.

Los tipos admisibles son los siguientes:

- Edificación aislada: es aquella construcción que se sitúa dentro de la parcela separada de su frente y linderos en todas sus fachadas, debiendo cumplir los retranqueos fijados por la ordenanza zonal.
- Edificación en bloque abierto: es aquella construcción o construcciones destinadas a residencial multifamiliar que se sitúan dentro de la parcela, separadas de su frente, linderos y/o entre sí, debiendo cumplir los retranqueos fijados por la ordenanza zonal. La ordenanza zonal podrá, excepcionalmente para las tipologías de bloque abierto multifamiliar, permitir que estos se ajusten a la alineación oficial, con el objeto de propiciar en las vías públicas espacios similares a las calles tradicionales. El espacio libre entre edificaciones es destinado a espacios libres o instalaciones deportivas comunitarias.
- Edificación pareada: es aquella construcción en la que uno sólo de sus lindes parcelarios se sitúa adosado con otra edificación de la parcela colindante independientemente de su posición respecto de la alineación oficial. El proyecto arquitectónico de ambas será unitario y sometido a licencia única.
- Edificación adosada y/o agrupada: es aquella construcción que se sitúa dentro de la parcela ocupando todo el frente de la misma a la alineación oficial hasta los lindes de parcelas laterales. La línea de edificación se sitúa retranqueada respecto de la alineación oficial dando lugar a tipologías en fila hilera o adosadas. El proyecto arquitectónico será unitario y sometido a licencia única.
- Edificación en manzana cerrada: es aquella construcción que se sitúa en la parcela ocupando todo el frente de la misma situando su línea de edificación a la vía pública sobre la alineación oficial, hasta los linderos laterales y en fondo determinado por la ordenanza zonal.
- Conjunto residencial: Dentro de esta categoría se define como conjuntos las agrupaciones residenciales de viviendas unifamiliares que, privatizando cada una de ellas una parcela de superficie inferior a la mínima marcada por la ordenanza, utilicen mancomunadamente un espacio libre limítrofe de dimensión suficiente para completar aquella superficie requerida como mínima por el grado de la Ordenanza correspondiente. Dicho espacio estará destinado a zonas comunes (usos deportivos privados, zonas ajardinadas, acceso a aparcamientos bajo y sobre rasante, etc.) que no desvirtúen su carácter de libre privado proindiviso.

Las viviendas podrán ser aisladas, pareadas o agrupadas.

El número máximo de viviendas, no superará la división de la superficie de parcela edificable entre la parcela mínima. El proyecto arquitectónico será unitario y sometido a licencia única

- Altura total del edificio o de coronación.

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial, o la cota del terreno natural en contacto con la edificación y la línea de remate o cumbrera de la cubierta.

- Altura de la edificación.

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

A.- En las edificaciones principales (E.P.)

Desde la rasante oficial de la acera, y en su defecto, o si la edificación se retranquea, la medición se efectuará desde el terreno natural en contacto con la edificación- o desde la rasante modificada según proyecto y aprobada por el Ayuntamiento, entendiéndose por ésta la resultante de igualar las cotas del terreno comprendido entre calles de distinto nivel, con las rasantes de las mismas-, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo en el punto medio de la fachada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano exterior de cubierta con el de paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de cualquiera de las fachadas.

La alteración de la topografía natural, (a efectos de medición de la altura de la edificación) sólo podrá considerarse cuando sea debidamente justificada por la irregularidad de ésta sin superar una cota máxima diferencial de un metro, sin afectar a las parcelas colindantes.

La altura se medirá en los puntos medios en todas las fachadas de la edificación.

La altura de la edificación puede establecerse:

- Por el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.
- Por la altura a cornisa (H) de sus fachadas principales (cara inferior del último forjado).
- Por la altura total o a cumbrera (HT) del edificio, en unidades métricas.

Cuando la ordenanza de zona señale dos o más condiciones, serán de aplicación conjunta, debiéndose cumplimentar todas ellas.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior o cubierta), se encuentre a más de 1,0 metros sobre la rasante oficial o del terreno en contacto con la edificación en su defecto y medida en el punto más bajo del terreno circundante.

La medición de la altura se hará de acuerdo a los criterios siguientes:

- Si la rasante de la calle o del terreno natural tuviera una pendiente inferior al 10% se medirá en el centro de cada tramo de 10 metros de la fachada del edificio.
- Si la rasante tuviese pendiente mayor del 10% se fraccionará la construcción en tramos de 6 metros, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de ésta entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos (2) metros.
- Si sobrepasa esta dimensión se medirá a los 10 m del punto más bajo de la edificación, pudiéndose escalonar ésta a partir de los 20 m. En edificios con fachadas opuestas a calles con diferentes rasantes, la altura de la edificación se tomará por cada calle en una profundidad máxima igual a la mitad de la distancia entre las calles respectivas.

-La altura de los patios interiores de parcela se medirá desde el nivel de su piso, hasta la coronación total de los muros opuestos, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiera.

B.- En las edificaciones auxiliares (E.A.).

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno natural hasta el punto más elevado de la cubierta; su altura no podrá ser superior a una planta de 3,00 metros.

- Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes normas. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el apartado anterior.

Dicho valor se define por su medida en metros, o en número de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B.).

Las normas zonales podrán establecer criterios que singularicen los generales recogidos en este apartado.

El Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de no hacerlo, se agrede a la imagen urbana del entorno consolidado.

- Altura de pisos y altura libre de pisos.

La altura de pisos es la distancia comprendida entre las caras de forjado de dos plantas consecutivas.

La altura libre es la distancia entre la cara inferior del techo o falso techo descolgado de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas normas se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio: la planta sótano, semisótano, la planta baja, la planta de piso y el ático o bajo cubierta.

Se entiende por planta semisótano aquella cuyo techo - rebasando la rasante del terreno en algún punto- no se encuentra a más de un metro (1,0 m.) de la rasante del terreno. Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por planta baja la planta situada por encima del forjado de techo de la planta sótano o semisótano según el caso y por la que se accede desde la vía pública.

Se entiende por planta de piso la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Se entiende por ático o bajo cubierta aquella que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio y bajo el plano de la cubierta inclinada, en los términos regulados por esta.

La altura mínima libre de piso en cada uno de los casos será la siguiente:

A.- Doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) para la planta de pisos que podrá reducirse, en piezas no habitables, hasta un mínimo de doscientos veinte centímetros (220 cm.) –baños, cocinas...-, y para planta semisótano y planta sótano doscientos veinte centímetros (220 cm.), exceptuándose las líneas de estructura y pasos de instalaciones en donde será al menos de 200 centímetros.

B.- Trescientos centímetros (300 cm.) para la planta baja en locales cuyo uso pudiera ser distinto al de vivienda, en función del régimen de usos establecido por la ordenanza zonal. Si el uso posible fuera exclusivamente el residencial, será de doscientos

cincuenta centímetros (250 cm.) En edificios existentes y que cuenten con licencia municipal de ocupación, la altura exigible será la que corresponda a dicha licencia.

- Cubiertas de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán inclinadas contando al menos con un faldón, en todas las normas zonales (salvo indicación contraria en éstas) según la tipología que indique la ordenanza de aplicación, pudiendo ser planas parcialmente para alojar las instalaciones funcionales de la edificación.

Si son inclinadas:

A) Los faldones de cubierta tendrán una pendiente máxima de 30° sexagesimales, salvo disposición establecida en la ordenanza zonal.

Las cumbreras quedarán situadas a cota igual o inferior a la altura total (HT) admitiéndose superar esta altura tan solo en un 10% como consecuencia de acuerdos constructivos obligados por la forma de la planta.

Los faldones de cubierta- donde los hubiera -arrancarán desde la cota de la cara superior del último forjado de techo, aunque no se haya alcanzado la altura a cornisa (H) permitida y a una distancia máxima de un metro desde la línea de fachada, no dando lugar la solución constructiva de los aleros ni a "petos", ni a "cantos" de grosor superior a 25 cm. Asimismo podrá ser admisible la formación de aleros mediante canecillos colocados sobre el forjado, no superando los 50 cm. máximos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta hasta la intersección con el plano de cubierta. En éste caso el canalón quedará oculto y retranqueado.

B) Se permiten, las terrazas incluidas dentro de las soluciones de cubierta inclinada, con la limitación de que su longitud frontal no exceda del 50% de la longitud de fachada a que recaigan, no computándose como superficie construida, siempre que no estén cubiertas por techo alguno, excepto pequeños aleros de protección (inferiores a 60 cm) de huecos de salida a las mismas.

C) Se permiten, las mansardas con las condiciones siguientes:

a) Que queden incluidas en el plano trazado a 60° desde el arranque de los faldones de cubierta.

b) Que su anchura individual no supere 1,50 m, ni que la longitud total, suma de las anchuras del número de mansardas que aparezcan en una fachada, sea superior al 50% de la longitud de ésta. La distancia mínima entre buhardillas se fija en 3,00 m a ejes.

D) En los espacios bajo cubierta se podrán abrir huecos de iluminación y ventilación incorporados al faldón de la cubierta.

- Construcciones por encima de la altura.

Otras construcciones posibles por encima de las alturas máximas a cornisa (H) permitidas, tales como cajas de ascensores, cuartos de poleas u otra maquinaria, remates de escaleras, depósitos y otras instalaciones similares de servicio quedarán incluidas dentro del plano de 60° a que se alude y no superarán la altura total (HT) de 375 cm. o la establecida en su caso por la ordenanza zonal, exceptuándose tan solo las chimeneas, antenas de telecomunicaciones y otros elementos similares o singulares que requieran por su función superar dicha altura en orden a su correcto funcionamiento determinado por la técnica

o la normativa sectorial aplicable. Estos deberán estar acabados en materiales similares a los de las fachadas y cubiertas del inmueble. Los elementos de las instalaciones como máquinas, tubos, cableados...no serán visibles desde el exterior.

- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos contruidos que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada. Como tales se entienden los balcones, los miradores y las terrazas, que se definen:

-Balcón: Saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada cuyo ancho máximo es de 1,80 m. y no está cerrado con antepechos macizos ni opacos.

-Mirador: es un saliente, acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación, en vuelo hacia el exterior de la fachada, del suelo de la pieza en la que se integra, cuyo ancho máximo es de 2,00 m. y en los que no se instalan persianas en los paramentos exteriores, ni está cerrado con antepechos macizos u opacos.

-Terrazas: Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados, o los balcones o miradores que superen las dimensiones establecidas.

Cuando la fachada se sitúe sobre alineación oficial a vía o espacio público sólo se podrán producir los balcones y miradores, prohibiéndose los cuerpos volados cerrados, a menos de 350 cm. de altura.

Las ordenanzas zonales podrán acotar o modificar los criterios generales aquí establecidos en función de las tipologías edificatorias, el ancho de los viales o las características ambientales de la zona.

Se permitirán balcones o miradores con un saliente contado a partir del paramento de la fachada con las siguientes limitaciones (salvo disposición contraria en la ordenanza zonal):

- No ocuparán más del 25% de la superficie de la fachada en que se sitúan, ni la suma de longitudes podrá ser superior al 25% de la suma de las longitudes de piso en cada fachada.
- El saliente máximo será de 50 cm. contado a partir del paramento de la fachada en que se sitúan., y su ancho será inferior a 1,50 metros, en el caso de balcones y de 2,00 metros en los miradores.
- A los efectos de superficie construible computarán en el caso de estar cubiertos, al 50% cuando estén cerrados por uno o dos de sus lados y al 100% en el resto de situaciones.
- Su superficie acristalada no rebasará una longitud mayor a 30cm. al ancho del vano.

- Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

No se incluyen dentro de este concepto los carteles publicitarios que se regulan por ordenanza municipal.

Los elementos salientes tales como zócalo, pilares, aleros, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo cuando la fachada se sitúe sobre la alineación oficial, con las siguientes excepciones:

- Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto de la línea de fachada.

- Los aleros de cubierta, podrán sobresalir del plano de fachada, hasta un máximo de 0,60 m. en cualquier caso.

- Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación (terrazas, porches de acceso, zaguanes...) situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos. La alteración de las condiciones originales del proyecto sometido a licencia estará supeditada a la aprobación de un proyecto arquitectónico que contemple el total de la envolvente, y que acredite que no se superan los parámetros permitidos por la ordenanza zonal, que el local cerrado cumple las condiciones de habitabilidad establecidas por la normativa y que se ajusta a las condiciones estéticas establecidas en cada caso.

A los efectos de superficie construible, computarán en el caso de estar cerrados por uno o dos lados al 50% y al 100% en el caso de estar en tres de sus lados.

- Escaleras.

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

Para acceder a la planta bajo cubierta, su altura podrá rebasar la altura máxima a cornisa de acuerdo a su funcionalidad, y según se establece en el apartado de "cubierta de la edificación"

Su regulación viene determinada por el Código Técnico de la Edificación y/o cualquier reglamentación sectorial que sea de aplicación.

6.2.4 Condiciones de acceso y seguridad

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.

- Accesos a las edificaciones.

Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de noche y de día.

Los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa en materia de accesibilidad y CTE

- Puertas de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, con una altura que sea mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

Queda prohibido que las puertas de planta baja barran con sus hojas hacia la calle. Cuando por Normas de rango superior a ésta, sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada. Se exceptúan las puertas de emergencia existentes en la actualidad cuando no fuera posible, a juicio de la Servicios Técnicos Municipales, su reconstrucción.

- Portales

Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Será obligatorio la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios, colocándose en los locales de servicios comunes de entrada en la planta baja.

- Aparatos elevadores

La necesidad de ascensor vendrá determinada por el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, debiendo de cumplir este todas las condiciones reflejadas en la normativa sectorial.

6.2.5 Condiciones de las dotaciones

- Abastecimiento de agua

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Deberá disponerse de grupo de presión y un depósito de reserva con capacidad mínima de treinta (30) l./hab.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

- Desagües de pluviales

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

De no existir el alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

- Evacuación de aguas residuales

La evacuación de aguas residuales en Suelo Urbano se hará de manera separativa. Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en el CTE.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

- Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberá cumplir lo dispuesto en CTE, RITE y demás normativa sectorial.

- Basuras

Se estará a lo dispuesto en el DB HS2

- Otras instalaciones

Las instalaciones de electricidad, gas, combustibles líquidos y sólidos, acondicionamiento de aire y ventilación y comunicación deberán cumplir las normativas sectoriales que le fueran de aplicación.

En edificios de nueva planta, y en obras de restauración y rehabilitación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

6.2.5 Condiciones estéticas

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen de la ciudad y la estética urbana en general.

Como complemento a las señaladas en las Ordenanzas Particulares de cada zona se especifican las siguientes:

- Todas las construcciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente estético de la zona, procurando no desentonar del conjunto o medio en que estuvieren situadas.
- Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. Cuando se trate de edificios contiguos, cuya diferencia de altura sea igual o superior a dos metros, será obligatorio tratar como fachada al paramento que por ello quede visto desde la calle.
- En los edificios ya construidos, se encuentren o no fuera de ordenación, en los que por Norma de Edificación de este Plan General vayan a quedar medianerías al descubierto, visibles desde la calle, el Ayuntamiento en el primer período de ejecución de este Plan obligará a los propietarios al tratamiento de las mismas. El Ayuntamiento podrá en cada caso obligar a su ejecución en forma de fachada o como simple paramento pintado o decorado.
- Será libre la composición de las fachadas de los edificios salvo para aquellas calles, manzanas, sectores o plazas incluidas en la relación de edificios o entornos histórico-artísticos, o en los que convenga conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, en cuyo caso será obligatorio ceñirse al mismo, empleando además los materiales y sistemas constructivos que se determinen. Deberán evitarse efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, en todo caso.

- Pared medianera, línea de medianería.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre dos fincas contiguas. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, 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. Todos los paramentos de esta naturaleza que pudieran producirse en nueva edificación o rehabilitación deberán

tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

- Fachadas

El tratamiento de las fachadas o de los elementos que la integran: cerramientos, acristalamientos, toldos y similares deberán responder a una composición unitaria para lo cual deberá existir acuerdo al respecto de la comunidad de propietarios.

- Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

- Cerramientos provisionales de solares.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, estable, seguro e incombustible; cuyo diseño garantice un acabado estético, adecuado a las características del paisaje urbano donde haya de integrarse y que contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Su altura estará comprendida entre trescientos y trescientos cincuenta centímetros (300-350 cm). Contará con una puerta de acceso a su interior que permitirá la visibilidad desde el exterior y con suficiente ancho para permitir el paso de vehículos.

En función de la ubicación y características del solar, cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Solares ubicados en zonas de manzana cerrada de casco urbano y todos aquellos situados entre medianeras con superficie inferior a 250 metros cuadrados. - El cerramiento tendrá carácter de obra terminada (ladrillo cara vista, hormigón, piedra, etc.), convenientemente revocado y pintado, siendo admisibles también las verjas y celosías de metal o madera.
- b) Solares no incluidos en el supuesto a). - Se podrá optar por las condiciones anteriores o, sin perjuicio de mejores soluciones, por la valla metálica de simple torsión sobre postes metálicos sujetos al terreno.

Los propietarios de solares, a partir del momento en que adquieran esta condición, tendrán la obligación de efectuar su vallado en el plazo de dos (2) meses. Los solares resultantes de actuaciones urbanizadoras deberán estar vallados en el momento de la recepción de las obras de urbanización, debiendo incluirse la obligación de su ejecución en los programas de actuación urbanizadora que se tramiten.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca y no se solicitará simultáneamente la licencia de nueva planta, será obligatorio el cerramiento de la misma cumpliendo igualmente lo dispuesto en párrafos anteriores. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de demolición.

- Cerramientos definitivos.

Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la alineación y rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada, atendiendo a las características del paisaje urbano donde hayan de integrarse y a lo dispuesto en la norma zonal de aplicación.

Las cercas de zonas verdes y viviendas unifamiliares cumplirán lo dispuesto en el párrafo anterior y no superarán la altura máxima de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), salvo indicación expresa de la norma zonal.

En general, los cerramientos de linderos de parcela tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta centímetros (250) y los de separación de terrazas en áticos, doscientos veinte (220 cm), salvo indicación expresa de la norma zonal.

- Cierres provisionales de locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres (3) meses de la concesión de la licencia de habitabilidad, no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin ajustarse a las condiciones arriba mencionadas, será requerido el propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarse aquél por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

- Vallados de obras

Se realizarán con elementos estables, rígidos sin cantos vivos y fácilmente detectables.

La altura mínima de la valla será de doscientos centímetros (200 cm).

Las vallas de cerramientos de obras que se realicen en la vía pública cumplirán los requisitos establecidos en la ordenanza municipal correspondiente y demás legislación específica en la materia. En todo caso, deberán garantizar la existencia de un itinerario peatonal accesible.

6.2.6 Edificaciones y elementos auxiliares en Suelo Urbano

- Edificaciones Auxiliares:

Se entiende por Edificación Auxiliar, aquellas que no estando integradas en el volumen general edificatorio –edificación principal–, pueden desarrollarse con el fin de albergar usos no vivideros permanentes y que son complementarios al principal.

Con carácter no exhaustivo se entenderán los siguientes: piscinas y pistas deportivas descubiertas o con cubiertas fijas o móviles y/o desmontables, casetas de jardinería y de residuos sólidos urbanos, casetas de conserjería, vestuarios vinculados a instalaciones deportivas privadas, cenadores y barbacoas, cuartos auxiliares de instalaciones, cubiertas ligeras para vehículos, garajes sobre rasante. En ningún caso tendrá consideración de edificación auxiliar construcciones modulares y/o desmontables y/o transportables destinadas a albergar usos residenciales, cuya implantación se regirá por la legislación general aplicable a la construcción de edificaciones residenciales de nueva planta.

Con carácter general, se entiende que las "construcciones auxiliares" a que se refieren estas Normas Urbanísticas deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) Función auxiliar vinculada al servicio del edificio impidiéndose la utilización privativa de las mismas, -a excepción de parcelas con un único titular- y sin que pueda implicar lucro comercial.
- b) El término de "Edificación Auxiliar" lleva implícito una medida de y accesoriedad respecto al edificio principal. A tal efecto se regula lo siguiente:

- Se consideran edificaciones auxiliares sobre rasante todas aquellas construcciones no principales que se eleven un (1) metro o más en cualquier punto, sobre el terreno circundante, cuenten o no con cubierta. Todas aquellas edificaciones auxiliares sobre rasante cubiertas computarán a efectos de ocupación al 100%. A efectos de edificabilidad computarán al 100% cuando estén cerradas en su totalidad o por tres (3) o más lados. En el resto de casos, las edificaciones auxiliares techadas computarán a efectos de edificabilidad al 50%. Las edificaciones auxiliares sobre rasante (techadas o no) se emplazarán a 3 metros de los linderos laterales y fondo de la finca, salvo expresa autorización por escrito de los titulares acreditados de la finca colindante afectada, pudiendo en tales casos adosarse al lindero o reducir su distancia. También se emplazarán a tres (3) metros de la vía pública. Se podrá autorizar el adosamiento a la vía pública únicamente en los casos de cuartos de residuos sólidos urbanos, casetas de conserjería/seguridad, o garaje con acceso directo desde la vía (se autoriza un máximo de un (1) acceso por finca salvo que la normativa de construcción e incendios obligue a disponer de más de una), si bien en estas situaciones se deberán adoptar las medidas técnicas que no comprometan la integridad de la vía, debiendo además garantizarse el adecuado ornato público y el cumplimiento de ordenanza estética de aplicación.

- Se consideran edificaciones auxiliares bajo rasante todas aquellas construcciones no principales que no superen en cualquier punto una altura de un (1) metro sobre el terreno circundante, cuenten o no con cubierta. Las edificaciones auxiliares bajo rasante (con o sin techo) no computarán a efectos de ocupación y edificabilidad. Podrán adosarse a los linderos laterales, fondo y vía pública, si bien se deberán adoptar las medidas técnicas que no comprometan la integridad de la finca vecina ni de la vía pública, debiendo además garantizarse el adecuado ornato público y el cumplimiento de ordenanza estética de aplicación.

- Para la totalidad de edificaciones auxiliares se establece una altura máxima de cumbrera (o punto más elevado del elemento) de 3,00 metros sobre el terreno circundante o la rasante oficial, en su caso.

- b) En el supuesto de que el edificio esté constituido en régimen de propiedad Horizontal, las Edificaciones Auxiliares tendrán el carácter de elemento común del edificio debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad. La licencia que autorice la construcción exigirá que su acceso sea a través de espacios comunes, y nunca directamente desde el espacio exterior, salvo en los casos de cuartos de residuos sólidos urbanos y casetas de conserjería/seguridad. En estos dos supuestos se deberán adoptar las medidas técnicas que no comprometan la integridad de la vía, debiendo además garantizarse el adecuado ornato público y el cumplimiento de ordenanza estética de aplicación.

- Otras condiciones especiales y regulación de Elementos Auxiliares:

Los muros de obra o vidrio de frontones, pistas de pádel o similares podrán alcanzar una altura máxima de 5 metros, si bien deberán retranquearse de los linderos laterales, fondo y vías públicas idéntica dimensión que la altura alcanzada, con un mínimo de 3,00 metros, salvo expresa autorización por escrito de los titulares acreditados de la finca colindante afectada, pudiendo en tales casos adosarse al lindero y fondo o reducir su distancia. Esta cuestión no es de aplicación respecto a las vías públicas.

Las cubiertas móviles o desmontables de instalaciones deportivas no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad, pero deberán cumplir las condiciones de posición y altura exigibles a las edificaciones auxiliares sobre rasante, sin posibilidad de adosarse a las vías públicas.

Las cubiertas ligeras y/o desmontables para invernaderos de jardín no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad, pero deberán cumplir las condiciones de posición y altura exigibles a las edificaciones auxiliares sobre rasante, pero sin posibilidad de adosarse a las vías públicas.

Se autorizarán vallados de malla de simple torsión o similar de pistas deportivas hasta una altura máxima de 4 metros, debiendo retranquearse de los linderos laterales, fondo y vías públicas un mínimo de 3,00 metros, salvo expresa autorización por escrito de los titulares acreditados de la finca colindante afectada, pudiendo en tales casos adosarse al lindero o reducir su distancia. Esta cuestión no es de aplicación respecto a las vías públicas.

Se autorizarán la instalación de báculos de iluminación de pistas deportivas, debiendo retranquearse de los linderos laterales, fondo y vías públicas un mínimo de 3,00 metros, salvo expresa autorización por escrito de los titulares acreditados de la finca colindante afectada, pudiendo en tales casos adosarse al lindero. Esta cuestión no es de aplicación respecto a las vías públicas.

En todo caso las luminarias deberán disponerse de forma que no produzcan deslumbramientos perceptibles desde las vías públicas o desde piezas vivideras de edificaciones de propiedades vecinas.

La construcción o emplazamiento de barbacoas fijas deberá retranquearse de los linderos laterales, fondo y vías públicas un mínimo de 3,00 metros, salvo expresa autorización por escrito de los titulares acreditados de la finca colindante afectada, pudiendo en tales casos adosarse al lindero o reducir su distancia. Esta cuestión no es de aplicación respecto a las vías públicas.

La instalación de elementos de jardinería es libre. Se permite la instalación de pérgolas y/o entrevigados, siempre que no tengan consideración de techado ni superen una altura máxima de 3 metros y respeten el retranqueo a linderos y fondo de tres (3) metros, salvo expresa autorización por escrito de los titulares acreditados de la finca colindante afectada, pudiendo en tales casos adosarse al lindero o reducir su distancia. Se podrán adosar a la vía pública, pero en tales casos no podrá superar la altura del vallado.

La instalación de Elementos Técnicos Auxiliares de la edificación se limita de la siguiente forma:

- Se prohíbe la instalación de conductos de ventilación y/o evacuación de gases adosados sobre las fachadas de los inmuebles. Estos conductos deberán disponerse empotrados en fachada o por patios interiores o utilizando la red interior preexistente del inmueble. La salida vertical de los gases se emplazará en la cubierta del inmueble, a una altura superior a un (1) metro respecto a la cota superior de cubierta. En todo caso deberá estar a una distancia horizontal superior a tres (3) metros de cualquier ventana de pieza habitable.
- Las salidas de gases de calderas se situarán cumpliendo las siguientes limitaciones: El extremo del conducto, sin contar el deflector, deberá guardar la siguiente distancia mínimas: mayor de 40 cm. respecto de una rejilla de toma de ventilación si el tubo se sitúa a cota o por debajo de ésta; no hay distancia mínima si está por encima de la rejilla de ventilación. 2,20 metros a la cota de la acera. En todo caso deberán estar a una distancia horizontal y vertical superior a tres (3) metros de cualquier ventana de pieza habitable.
- Se prohíbe la colocación de aparatos de climatización, antenas parabólicas y otros elementos similares sobrepuestos en fachada. Si se sitúan en el interior de la edificación sus rejillas guardarán las siguientes,
- Las distancias mínimas admisibles son las siguientes:
 1. A la ventana más próxima: 2,5 metros a la ventana que se encuentre por encima y 2 metros si se encuentra al mismo nivel
 2. A la ventana en distinto paramento: la distancia será de 3,5 metros. No es aplicable si la fachada donde se encuentra la ventana (sea del mismo edificio o no) está en distinto plano superando los 180º o el flujo de aire en las fachadas paralelas (la fachada de enfrente) es contrario a la ventana afectada.
 3. Altura a la acera: la distancia será de 2,5 metros y se dispondrá de una rejilla que impulse el aire en un ángulo de 45º hacia arriba.
 4. Excepciones: cuando la ventana pertenezca a una zona de paso común como son las escaleras o similares, la distancia será de 1 metro.
 5. Medición: las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos
- En el caso de ser imprescindible la instalación de fosas sépticas, éstas deberán disponer la totalidad de sus elementos (pozo, ventilación, drenaje...) a una distancia mínima de 3 (tres) metros de los linderos de la parcela.

6.3 Condiciones generales higiénico-sanitarias

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza

Son de aplicación en las obras de nueva edificación y se regulan en la Norma Zonal de aplicación y en el régimen correspondiente al uso al que se destinan. Aquellas edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, tendrán el régimen de obras permitidas en el apartado 4.3 de estas normas.

6.3.1 Condiciones higiénicas

- Patios

Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también tendrán la consideración de patios los espacios no edificados cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela.

- Cerrado. Es el que está situado en el interior del edificio, o el que aun estando en su perímetro tiene la posibilidad de resultar cerrado por los edificios colindantes.
- Abierto. Es el que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

b) Patio inglés.

Es el patio situado en la fachada exterior cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno

- Patios de parcela cerrados

Se define como patios de luces y ventilación, al espacio no edificable no cubierto situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie.

Para vivienda plurifamiliar, los patios interiores tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro 4 metros y en todo caso, tangente al centro de cualquier ventana, debiendo cumplirse además que la relación entre la altura de la fachada que da al patio y la dimensión en planta sea mayor que 1,5, debiendo mayorarse si aumentase.

A. Para vivienda unifamiliar aislada no se establecen limitaciones.

B. En viviendas unifamiliares pareadas, agrupadas o formando conjuntos se permitirán los patios mancomunados, debiendo cumplirse, en el caso de que existiesen, para cada una de las viviendas que den al mismo, las condiciones geométricas establecidas para la vivienda plurifamiliar, relativas a dimensiones y superficie del patio mancomunado resultante.

- Patios de parcela abiertos

Los patios abiertos a fachadas, patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho mínimo de ocho metros (8 m) y una profundidad total medida desde la línea de fachada hasta el fondo del patio no superior a vez y media su ancho mínimo. La anchura podrá reducirse a seis metros (6 m) en casos de altura igual o inferior a cinco (5) plantas.

- Patios ingleses

Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio ($1/3$) de la altura que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante de la acera o del terreno, con un mínimo de tres (3) metros.

Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de este (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta Norma establece para patios abiertos. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Si el patio está rodeado por edificaciones en más del 50% de su perímetro, la altura se medirá hasta la cota de coronación del paramento más alto.

Los patios por debajo de rasante no podrán justificar un aumento de volumen edificable y en cualquier caso deberán resolver los problemas de drenaje del terreno y de acceso de vehículos si los hubiera, sin dificultar el tráfico de la vía pública, así como las zonas en contacto con las edificaciones y/o parcelas colindantes.

- Acceso a los patios

Excepto en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso directo desde un espacio público, espacio libre privado o zonas comunes, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento.

- Ventilación

La ventilación vendrá determinada por lo regulado en el DB HS3, RITE y demás normativa relacionada

- Iluminación

Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) luxes medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo, o los niveles que en su defecto marcasen las diferentes normativas según los casos, si estas fueran más restrictivas.

7 NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

7.1 Determinaciones generales

7.1.1 Objeto

Estas normas tienen por objeto regular las obras consistentes en la ejecución de la urbanización y redes previstas por los instrumentos de planeamiento.

7.1.1 Ámbito de aplicación

Corresponde a todas las obras de urbanización y/o de redes que se lleven a cabo en los espacios públicos.

7.2 Determinaciones particulares

7.2.1 Red espacios libres

Para la realización de los espacios libres se deberán de seguir las siguientes indicaciones:

- a) La buena realización del proyecto de urbanización radica en la combinación de su trazado, que es la estructura del espacio, y su acabado, que es la envolvente. Una adecuada combinación de estructura y envolvente dan al espacio viario un buen diseño y calidad ambiental.
- b) La estructura se materializará en el trazado, geometría y dimensionado. Estos tres elementos serán adecuados a cada tipo de espacio según su uso. Para desarrollarlos se estudiará la prioridad de direcciones y usuarios mediante el análisis de los flujos y trayectorias más utilizadas y naturales.
- c) Se realizará un dimensionado estricto y ajustado de la zona destinada a la circulación y estacionamiento de vehículos, para que el espacio restante quede al disfrute del peatón, procurando la accesibilidad del mismo.
- d) Los ensanchamientos del viario se aprovecharán para la estancia de las personas y si es necesario se protegerá del espacio para vehículos mediante bolardos o elementos vegetales.
- e) Se evitará la creación de obstáculos tanto en los recorridos peatonales como de vehículos. Se cuidará la seguridad de los peatones frente al tráfico de vehículos.
- f) La envolvente se materializará en la elección y disposición del pavimento, la jardinería, el mobiliario urbano, la iluminación, la señalización y el acondicionamiento frente al ruido.
- g) Todos estos elementos deberán estar ordenados siguiendo una idea de conjunto. Se dispondrán de tal manera que no se obstaculicen unos a otros, ni obstaculicen los recorridos que se proyecten.
- h) Se evitará la mineralización excesiva del espacio viario, protegiendo los elementos naturales existentes como caminos y recintos de terizo, zonas ajardinadas y arbolado, y potenciando la creación de unos nuevos.
- i) Se tendrá especial cuidado en el diseño de crear espacios accesibles para los peatones y de trazar con uniformidad y paralelismo los carriles de tránsito de vehículos

7.2.2 Mobiliario urbano

Se considera mobiliario urbano el conjunto de elementos que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario. En estas normas no se considera mobiliario urbano los elementos de iluminación.

Todo elemento de mobiliario urbano deberá cumplir tres condiciones, que son, funcionalidad, racionalidad y emotividad:

- a) Funcionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con su función y la comodidad y confort de los usuarios. No se colocarán elementos de utilidad dudosa y se colocará el número y tipo estrictamente necesario para no invadir el espacio viario ni en sus recorridos ni en su percepción visual. Se perseguirá la máxima comprensión ciudadana del elemento urbano en cuestión, en ayuda de esta comprensión se reducirá el número de diseños de un mismo elemento, que no quiere decir la única versión.
- b) Racionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con una racionalidad en su diseño, de geometría sencilla y de diseño actual, evitando aristas y usando las nuevas técnicas y materiales que la moderna industria nos aporta, sin dejar por eso de armonizar con el medio histórico en el que se encontrarán. Deberá, además, ser resistente a la agresividad del medio urbano y al envejecimiento, tendrá facilidad de montaje y mantenimiento.
- c) Emotividad: El objeto urbano cumplirá con la condición de la emotividad, que sea agradable de contemplar, tanto en sus proporciones, como en las texturas de los materiales, dejando el color del propio material, evitando las pinturas, y eligiendo objetos de diseño sencillo.

Se consideran elementos de mobiliario urbano los siguientes:

- a) Bancos, sillas y otros elementos para sentarse
- b) Mesas convencionales, de ajedrez, etc.
- c) Papeleras y contenedores para las distintas fracciones de residuos urbanos
- d) Fuentes
- e) Barandillas, cerramientos y protecciones
- f) Bolardos y otros cerramientos para recorridos peatonales
- g) Protectores de arbolado y áreas ajardinadas
- h) Jardineras
- i) Relojes y termómetros
- j) Soportes para planos de la ciudad y anuncio de eventos culturales
- k) Teléfonos
- l) Buzones
- m) Parquímetros
- n) Armarios de regulación semafórica
- o) Quioscos
- p) Marquesinas de paradas de autobuses
- q) Estacionamientos y soportes para bicicletas
- r) Juegos infantiles y de mayores
- s) Elementos para facilitar el deporte

Condiciones particulares de algunos elementos:

- a) Los bancos, sillas y otros elementos para sentarse tendrán respaldos más apoyabrazos en un 50 % al menos, para facilitar la comodidad de las personas mayores. Serán de materiales de baja inercia térmica que no acumulen calor en verano ni frío en invierno.
- b) Los quioscos, teléfonos y marquesinas de paradas de autobuses que en general corresponden a servicios públicos o privados deberán contar con un diseño unitario previamente autorizado por el Ayuntamiento, y cumplirán igualmente los condicionantes de funcionalidad, racionalidad y emotividad, aunque para ello las compañías privadas tengan que rediseñar sus objetos para armonizar con el espacio histórico.

- c) Los elementos de información y comunicación como relojes, termómetros, buzones... deberá colocarse en puntos visibles y de máxima frecuentación de la población.
- d) Los contenedores de las distintas fracciones de residuos urbanos deberán ubicarse en lugares accesibles para toda la población sin ser obstáculo al tránsito y visibilidad de los vehículos. Se distribuirán homogéneamente por la ciudad dependiendo de las intensidades de uso. Se agruparán en áreas de aportación donde no resulten un obstáculo al uso o percepción espacial. Se rodearán donde sea posible de elementos vegetales o apantallamientos, o se soterrarán con sistemas compatibles con los de otras zonas de la ciudad.
- e) Los elementos destinados a la estancia de las personas (asientos, mesas...) deberán optimizar las condiciones de soleamiento, orientación a vistas de interés y protección frente al viento y la lluvia. Estos condicionantes recomiendan una flexibilidad en su localización y se evitarán formaciones puramente formalistas, aunque sin caer en el desorden ni en la colocación de un número excesivo de elementos.
- f) Se prohíben los anuncios de publicidad comercial en el mobiliario urbano, así como en porta carteles y en otro tipo de soportes

Localización y número de elementos: se localizarán con criterios de racionalidad, calculando de acuerdo con la frecuencia de uso y los parámetros numéricos establecidos en esta normativa.

Los elementos de mobiliario existentes se revisarán y si no cumplen estas normas se sustituirán por unos que las cumplan, a excepción de los elementos históricos, que serán protegidos y catalogados.

7.2.3 Red de alumbrado

La red de alumbrado que se ejecute cumplirá las siguientes determinaciones:

- a) Al igual que los elementos del mobiliario urbano, los elementos de iluminación cumplirán los mismos condicionantes de funcionalidad, racionalidad y emotividad.
- b) Elección de luminarias:
 - a. Se utilizarán elementos de iluminación de altura media o pequeña, constituidas por luminarias colocadas sobre soportes de altura entre 3 y 7 metros, diseñadas para proporcionar una iluminación con un importante componente lateral.
 - b. Se utilizarán luminarias que por su diseño reduzcan al mínimo su contaminación lumínica. Se elegirán luminarias con un tipo de luz que no deformen los colores. Se utilizarán lámparas que minimicen el consumo de energía.
 - c. En los lugares de estancia y de encuentro importante la intensidad lumínica será de 20 a 30 luxes

7.2.4 Condiciones generales de diseño de la Red viaria

Las presentes condiciones, así como las reflejadas en los artículos siguientes, se verán complementadas por las derivadas de la reglamentación sectorial y la establecida por los organismos titulares de las vías interurbanas. Serán de aplicación obligatoria en los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado.

Condiciones de diseño del viario en planta y perfil longitudinal en suelo urbano y urbanizable

Tipos de vías	Clase de suelo	Velocidad de referencia (Km/h)	Radio mínimo normal (m)	Radio mínimo absoluto (m)
Vías Interurbanas	Suelo rústico	100	600	450
		80	400	250
	Suelo urbano/urbanizable	100	500	450
		80	250	250
Sistema General Viario con vía de servicio	Suelo rústico	80	400	250
	Suelo urbano/urbanizable	80	250	250
Sistema General Viario sin vía de servicio	Suelo urbano/urbanizable	60	120	60

Tipos de vías			Radio mínimo en bordillo (m)
Viario Zonal Colector	Áreas residenciales	Un solo carril por sentido	10
		dos o más carriles por sentido	6
	Áreas industriales y comerciales		10
Viario Zonal de Acceso	Áreas residenciales:	calzada con un solo carril	6
		calzada con dos o más carriles	4*
	Áreas industriales y comerciales		10

* Radio mínimo de acceso para vehículos de bomberos de 5,3m. Habrá que comprobar que con dos o más carriles se consiga este parámetro.

Tipos de vías	Velocidad de referencia (Km/h)	Pendiente máxima (%)
Vías Interurbanas	100	6
	80	6 < 3.000 m 7 < 600 m 8 < 300 m
Sistema General Viario con vía de servicio	80	6 < 3.000 m 7 < 600 m 8 < 300 m
Sistema General Viario sin vía de servicio	60	10
Viario Zonal		8 12*

* Con construcción de sendas peatonales independientes, de pendiente inferior al 8% y que permitan el acceso de vehículos de bomberos que requieren pendientes <10% para acceder en buenas condiciones de servicio.

Accesos y conexiones a vías interurbanas: Deberán adecuarse a los esquemas gráficos presentes en el Plano de Ordenación Redes públicas y estructura orgánica del PGOU, así como a la normativa vigente “Instrucción de Carreteras Norma 3.1-I.C BOE 28 de 2/02/2000 y Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio BOE 21 de 24/01/98”. Previa a la aprobación del planeamiento de desarrollo se realizará un estudio de capacidad de los accesos que, en el caso de que resultaran insuficientes, las obras que fueran necesarias para su adaptación serán asumidas por los promotores.

Viario zonal colector: el conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal buscarán evitar velocidades superiores a los 30 km/h. Se arbitrarán, asimismo, medidas de templado de tráfico. En cualquier caso se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 20 metros. Entre reductores de velocidad o intersecciones con pérdida obligada de prioridad no podrán disponerse tramos rectos de más de 75 metros. Se recomienda evitar pendientes superiores al 5%, siendo obligatorio crear sendas especiales para peatones en pendientes de viario superiores al 8%. Podrán disponerse fondos de saco con radio mínimo en bordillo exterior de 9 metros en áreas residenciales y de 12 metros en áreas industriales y comerciales.

Condiciones de diseño de la sección transversal: se establecen las mismas limitaciones de pendientes longitudinales que en el caso de las calzadas de circulación. Las pendientes transversales de las aceras estarán comprendidas entre un 1% y un 2%. Los bordillos tendrán una altura comprendida entre 10 y 14 centímetros, con alturas más reducidas únicamente en pasos de peatones, en entradas a garajes, en intersecciones y curvas de viarios zonales de acceso de radio reducido para acceso de vehículos pesados, y en recintos de templado de tráfico en el marco de proyectos globales de urbanización.

Tipo de vía	Anchura de carril recomendada (m)	Anchura de carril mínima (m)
Interurbana, A-100	3,75	3,50
Interurbana, A-80	3,50	3,50
Sistema General, 80	3,50	3,25
Sistema General, 60	3,50	3,00
Viario Zonal Colectora	Residencial, 3,50	3,00
	Industrial, 3,75	3,25
Viario Zonal de acceso	Residencial, 3,00 Industrial, 3,75	2,75, 3,25

Tipo de vía	Anchura de acera total recomendada (m)	Anchura de acera total mínima (m)
Sistema General Principal	6,00	4,00
Sistema General Complementario	6,0	4,00
Viario zonal colectora		
2 Carriles	6,0	3,00
4 o más	6,0	4,00
Viario Zonal de acceso	3,0	2,50

Bandas de estacionamiento en viario: la pendiente transversal de las bandas de estacionamiento estará comprendida entre el 2% y el 2,5%. En los sistemas generales viarios podrán diseñarse bandas de estacionamiento en línea. En viario zonal de acceso, podrán establecerse bandas de estacionamiento en línea, batería y ángulo.

Tipo de banda	Anchura recomendada	Anchura mínima
En línea	2,25	2,00
En batería	5,00	4,50
En ángulo	5,50	4,00

Tipo de vía	Distancia recomendada a esquina libre de banda de aparcamiento	Distancia mínima a esquina libre de banda de aparcamiento
Sistema General	15	10
Viario Zonal colector	12	8
Viario Zonal de Acceso	10	6

Carriles reservados

Tipo	Anchura recomendada	Anchura mínima
Carril bus y bus/vao		
Con separación física	4,00	3,75
Sin separación física	4,00	3,25
Carril bici un sentido	2,00	1,50
Carril bici dos sentidos	3,00	2,00
Carril bus/bici	4,50	4,00

Intersecciones: la disposición de la intersección, así como su acondicionamiento, debe garantizar la visibilidad de parada en todos los ramales de acceso. Deberá estudiarse la movilidad peatonal y para personas de movilidad reducida a través de la intersección. Las isletas de refugio de peatones se construirán con anchura mínima de 1,50 metros, con bordillos elevados de protección o bolardos.

Rotondas: Se diseñarán islotes centrales de forma circular o elipsoidal, con excentricidad entre $3/4$ y 1 , de diámetros comprendidos entre los 15 y los 30 metros. Se establece un mínimo de 5 metros de anchura, para calzadas anulares de un solo carril y radios de islote medios 8-20 m, y 8-9 metros para calzadas de dos carriles. Se dispondrán peraltes hacia el exterior, de hasta un 3% de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior. La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe, obligatoriamente, cortar a la circunferencia exterior del islote central, a efectos de que los conductores se vean obligados a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad; formado un ángulo entre 20° y 60° con la tangente a la calzada circular en el punto en que la cruzan.

Condiciones de competencia con arbolado

- Edificios: las copas de los árboles respetarán una separación mínima de 1 metro a cualquier elemento de los edificios.
- Servidumbre de vías de tráfico peatonal: el arbolado respetará, sin invadir, una anchura de acera de 2,50 m y una altura libre de igual dimensión.
- Servidumbre de vías de tráfico rodado: ninguna parte del árbol podrá invadir la calzada a menos de 4 m de altura. No se considera calzada el espacio de aparcamiento. El punto de plantación se separará de la acera 0,50 m en especies pequeñas, 0,80 en especies medianas, 1 m en especies grandes.
- Servidumbre de señalización vertical: ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidadas desde una distancia de 50 metros, visto desde el punto de vista del conductor.

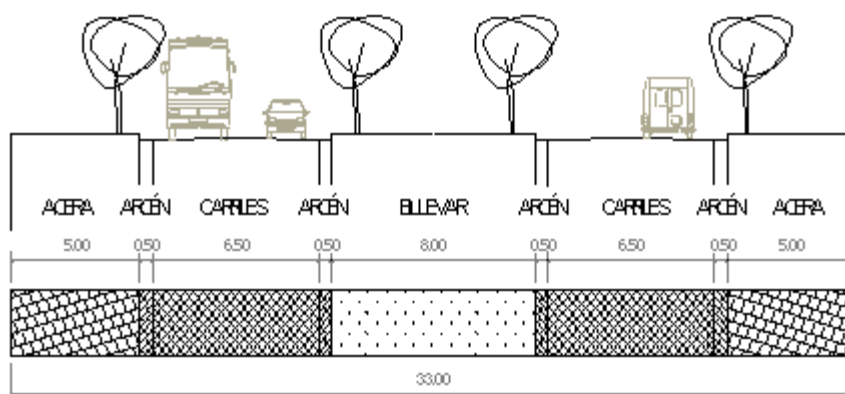
Tipología de secciones transversales según la jerarquía del viario

Las presentes secciones se desarrollarán en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con sección uniforme. La no utilización de la banda de aparcamiento para tal fin, en caso de que la capacidad necesaria según estándares se cubriera sin necesidad de ocupar el conjunto de los viarios de la actuación urbanizadora, implicará la ocupación del espacio destinada a esta por la acera.

Sistema general- red principal- sección básica: sección viaria total de 33 m.

Áreas Peatonales	
Aceras	5 m por acera. Total 10 m
Bulevar Central	8 m
Tránsito de vehículos	
Arcén lado acera	0.5 m por arcén. Total 1 m
Arcén lado bulévar	0.5 m por arcén. Total 1m
Carriles de circulación (2 por sentido)	3.25 m por carril. Total 13 m

RED PRINCIPAL



Sistema General viario – red principal- sección reducida: aplicable a trazados condicionados por elementos existentes no trasladables ni modificables, con una sección viaria total de 26.50 metros resultante de reducir la mediana de la sección básica hasta 150 centímetros de anchura.

Sistema general- red secundaria- sección básica: consta de una sección mínima de 16 metros de anchura.

Áreas Peatonales	
Aceras	3 m por acera. Total 6 m
Tránsito de vehículos	
Carriles de circulación (1 por sentido)	3.00 m por carril. Total 6 m
Bandas de aparcamiento	
Aparcamiento en línea	2.50 m por banda.

Sistema general- red secundaria - sección con carril ciclable: consta de una sección de 20 metros de anchura.

Áreas Peatonales	
Acera	3 m por acera.
Acera lado carril bici	3 m por acera
Tránsito de vehículos	
Carriles de circulación (1 por sentido)	3 m por carril.
Bandas de aparcamiento	
Aparcamiento en línea	2.5 m por banda.
Plataforma resevada Bus + Bici	
Carril bici	3 m
Mediana aparcamiento-carril bici	1 m

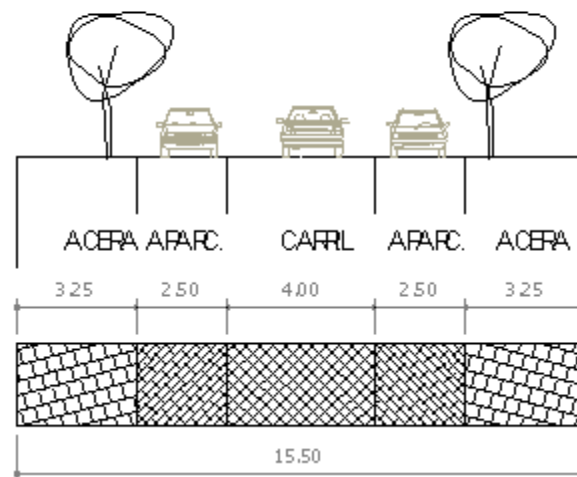
Viario zonal- sección básica: anchura completa de 12 m

Áreas Peatonales	
Acera lado aparcamiento en línea	2m por acera.
Acera lado aparcamiento en batería	3 m por acera
Tránsito de vehículos	
Carril de sentido único de circulación	4 m por carril.
Bandas de aparcamiento	
Aparcamiento en línea	2.5 m por banda.
Aparcamiento en batería, en diagonal	4.5 m por banda

Viaro zonal- sección para áreas de baja densidad: anchura completa de 15,5 metros.

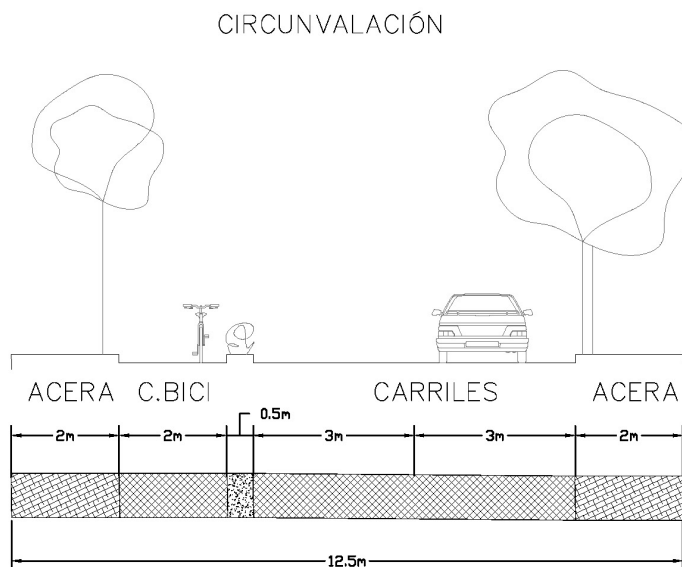
Áreas Peatonales	
Acera	3.25 m por acera. Total 6.5 m
Tránsito de vehículos	
Carril de sentido único de circulación	4 m por carril.
Bandas de aparcamiento	
Aparcamiento en línea	2.5 m por banda. Total 5 m

RED LOCAL DE BAJA DENSIDAD



Viaro de circunvalación: anchura completa de 12,5 metros.

Áreas Peatonales	
Acera	2 m por acera. Total 4 m
Tránsito de vehículos	
Carriles de circulación	3 m por carril. Total 6m
Carril bici	
Carril bici en ambos sentidos	1 m por carril. Total 2 m



7.2.5 Condiciones de sostenibilidad de la urbanización

Se entienden como condiciones de sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas aquellas determinaciones de ordenación sustantiva que tienen por objeto:

- La adaptación armónica de las nuevas actuaciones a las condiciones del microclima y los ecosistemas locales.
- La consideración de parámetros de eficiencia en el uso de los principales recursos escasos: agua y energía. Se entiende como eficiencia la utilización de mecanismos activos (uso de energías alternativas, tecnologías de gestión), y pasivos (introducción de elementos arquitectónicos de control ambiental, p. ej.) con el objetivo de reducir el consumo innecesario del recurso.
- La consideración de las cualidades ambientales de los sistemas constructivos en las obras de urbanización dentro de su ciclo de vida completo, desde la fase de obra hasta la demolición, incluyendo la gestión de los residuos resultantes.
- La imposición de medidas preventivas, de tal manera que no se produzcan impactos medioambientales por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, o por un consumo inadecuado de energía y de los recursos naturales.

En la ordenación detallada de los ámbitos con planeamiento de desarrollo remitido, se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

- Incorporación de diseños de integración paisajística con objeto de conseguir una integración adecuada de la edificación y de las zonas verdes en busca de su máxima naturalización.
- El tratamiento de la urbanización ha de hacerse desde criterios paisajísticos con objeto de minimizar los impactos sobre las cuencas visuales actuales especialmente en aquellos terrenos con orografías favorables para un mayor campo de visión.
- Consideración del microclima local y las condiciones previas a la intervención urbanística, de tal modo que puedan aprovecharse las potencialidades bioclimáticas del ámbito.
- Posibilidad de instalación, en las mejores condiciones económicas y de integración paisajística, de equipos de captación de energía solar en todos los edificios.

- e) Condiciones de exposición solar adecuadas, que permitan la orientación de las edificaciones preferiblemente hacia el sur, un adecuado soleamiento de las viviendas, y zonas verdes de uso público con una reducida proporción de áreas en sombra permanente.
- f) Tipologías de vivienda con doble fachada, a calle y a patio de manzana o espacio libre.
- g) Garantía, mediante la ordenación de los volúmenes edificados, el modelado de la topografía y las plantaciones de arbolado, de la adecuada atenuación de los vientos en aquellos emplazamientos sometidos a ellos en los que éstos alcancen gran intensidad, así como de la posibilidad de una ventilación cruzada entre fachadas opuestas en los edificios de viviendas.
- h) Implantación de pantallas protectoras tanto vegetales como acústicas, para minimizar los efectos del ruido y de la contaminación procedente del tráfico y/o las actividades extractivas e industriales, en los entornos de los ámbitos urbanos residenciales.
- i) Elección de pavimentos de menor impacto acústico.

La ordenación urbanística deberá proceder a una jerarquización adecuada de la red viaria local, dimensionando en cada categoría las calzadas de tráfico rodado con los siguientes objetivos:

- a) Crear mallas de circulación con conexión adecuada a los viales existentes, evitando los fondos de saco.
- b) Posibilitar la implantación de sistemas de control de circulación urbana en caso de necesidad.
- c) Limitar las velocidades de tráfico y dar prioridad a la circulación peatonal y de ciclistas (por plataforma separada), así como a la integración de transporte público.
- d) Favorecer una estructura viaria organizada en manzanas alargadas en dirección Este-Oeste.
- e) Diseñar viales en zonas residenciales con una circulación inferior a los 20 km/h, con el fin de minimizar el impacto acústico.

La ordenación urbanística deberá diseñar las zonas verdes públicas ajustándose a los siguientes criterios básicos:

- a) Deberá procurarse mantener en su emplazamiento los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural, integrándolos en el diseño de los espacios libres.
- b) Deberá asegurarse la compatibilidad con la vegetación autóctona de la que se prevea para las zonas verdes públicas.
- c) La elección de las especies vegetales de nueva plantación deberá efectuarse ponderando los siguientes criterios:
 - Compatibilidad en términos biológicos con la vegetación natural del área, con el objeto de evitar la invasión por especies nocivas.
 - Porte suficiente del arbolado para poder funcionar como controladores ambientales, con árboles de hoja caduca y copa ancha para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano, permitiendo el acceso del sol en invierno, salvo cuando se prevean junto a fachadas orientadas al norte y cuando se trate de especies de pequeño porte. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural.
 - Empleo de especies xerófilas, con un consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad, con el objeto de permitir reducir el consumo de agua para riego. En caso de reutilización de aguas grises para riego, deberá garantizarse la compatibilidad con las características bioquímicas de estas.
 - Elección de planta sana, ramificada a 2 metros de altura de fuste, y en cepellón repicado y enfardado.
- d) Realizar una cuidadosa plantación (época propicia, hoyo de volumen vez y media el del cepellón, desmenuzamiento de fondo y laterales de excavación, relleno con compost y estiércol en proporción 3:1, respeto de orientación en vivero y varios riegos de arraigamiento).
- e) Se emplearán abonos de liberación lenta.
- f) Se fomentará el empleo de cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas, que favorecen el aporte de materia orgánica al sustrato y retienen la humedad.
- g) Se regulará el uso de insecticidas, pesticidas, herbicidas, etc. en las zonas ajardinadas para evitar el paso de estos contaminantes al subsuelo.
- h) En las zonas libres se procurará que un porcentaje mayoritario de la superficie sea ajardinada con el objeto de mantener la porosidad natural del terreno.

- i) Se deberá propiciar la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas, procurando un tratamiento armónico de materiales y especies.
- j) Deberán preverse medidas para facilitar el drenaje natural del terreno, como parterres y áreas de pavimentos porosos que faciliten el almacenamiento de agua hasta su absorción. En caso de que la plantación esté en una zona pavimentada, se establecerán canales de distribución de agua entre los alcorques, o se adoptarán soluciones de alcorque continuo.

La ordenación urbanística deberá diseñar las zonas o espacios verdes privados ajustándose a los siguientes criterios básicos:

- a) La disposición y organización deberán considerar la integración con el entorno natural y las características de urbanización de las zonas verdes públicas.
- b) Los sistemas de riego de las zonas verdes privadas se abastecerán con carácter preferente de aguas grises recicladas provenientes de las edificaciones a que estén vinculadas.
- c) Se procurará conservar la vegetación existente en los jardines y espacios libres de carácter privado.

La ordenación urbanística contemplará la implantación de arbolado urbano en medianas de calles de 30 m de anchura o mayores, en aceras anchas o calles de anchura superior a 20 m.

La ordenación urbanística deberá definir las redes de servicios con técnicas adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución. Se procurará integrar varios servicios en el mismo registro, reduciendo así los puntos de intervención en las aceras para su mantenimiento.

El trazado de las redes de infraestructuras enterradas se realizará evitando las zonas previstas para arbolado en aceras y zonas verdes.

La ordenación urbanística contemplará la realización de las obras adecuadas de tratamiento de efluentes para la protección de los cauces sobre los que se los produzcan vertidos de las redes de pluviales.

La ordenación urbanística contemplará sistemas de saneamiento preferentemente separativos. Se establecerán sistemas de recogida, almacenamiento y distribución de agua de lluvia para el riego, limpieza de calles y otros usos.

La ordenación urbanística contemplará redes de riego que empleen sistemas de ahorro de agua, como micro irrigación, goteo o aspersores. El uso de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes debe evitarse. Para reducir el consumo se reutilizarán para el riego de las zonas verdes públicas y privadas, siempre que sea posible, las aguas residuales urbanas generadas en el área de estudio (una vez depuradas) o las pluviales recogidas en la red separativa.

En los viales se deberán utilizar materiales de pavimentación de tipo poroso, incorporando en los proyectos de urbanización valores mínimos no inferiores al 30%. En especial se usarán pavimentos permeables al agua en las áreas peatonales, evitando las soleras de hormigón, así como en áreas de aparcamiento distintas de la calzada normal de vehículos.

Se fomentará el desarrollo de superficies vegetales en las cubiertas de edificios.

La ordenación urbanística establecerá sistemas de recogida de residuos que permitan la recogida selectiva y cuenten con emplazamientos adecuados en la vía pública, atendiendo a la minoración de sus impactos negativos sobre la edificación residencial.

Con el fin de evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía, la red de alumbrado público deberá incorporar lámparas de descarga y un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche, así como para disminuir los niveles luminosos a partir de una hora en la que el tráfico peatonal rodado decrece sensiblemente. Se utilizarán sistemas de iluminación que dirijan el haz de luz evitando su proyección hacia el cielo y se favorecerá el ahorro energético del alumbrado público.

La ordenación urbanística fomentará la introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental, tales como sistemas de captación de energía solar, etc., mediante la exclusión de la superficie de los mismos del cómputo de la edificabilidad de la parcela.

La ordenación urbanística procurará la utilización preferente de materiales reciclados, evitando en todo caso el empleo de materiales que puedan resultar tóxicos o afecten a la calidad del aire en las condiciones de servicio normal o en caso de accidente o fenómenos extremos del clima local.

En la prolongación o diseño de nuevas calles, la ordenación urbanística asignará a las aceras un ancho suficiente para albergar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una a cada lado de la calle, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros. Los alcorques deberán tener unas dimensiones mínimas de 1 m. de lado.

La ordenación urbanística deberá establecerse en todo caso en términos que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial y medioambiental vigente aplicable a:

- a) Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas. No se permitirán en ningún caso actividades que emitan radiaciones peligrosas o que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que las originen.
- b) Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
- c) Las actividades susceptibles de producir ruido, vibraciones y deslumbramientos.

7.2.6 Control del impacto ambiental resultante de las obras de urbanización

Para tratar de prevenir y reducir cualquier efecto significativo en el medio ambiente durante las obras de urbanización de las diferentes actuaciones urbanísticas, se establecen una serie de medidas referidas por factores del medio sensibles de alteración.

Las medidas para prevenir y mejorar los impactos sobre la calidad del aire a desarrollar durante la fase de obras son:

- a) Riego periódico de los viales y caminos de obra para minimizar la emisión a la atmósfera de aerosoles (partículas en suspensión) y evitar los perjuicios a cultivos y poblaciones cercanas (se recomienda utilizar un camión cuba para el riego).
- b) Instalación de pantallas protectoras contra el viento en caso de que se considere necesario para evitar la dispersión de aerosoles.
- c) Establecimiento de limitaciones de velocidad para los camiones.
- d) Se deberá llevar a cabo un control de la emisión de gases y contaminantes de los vehículos y maquinaria utilizada durante la obra, para ello, se supervisará la puesta a punto de motores y el correcto funcionamiento de los escapes.

Las medidas para prevenir y mejorar los impactos en relación al ruido a desarrollar durante la fase de obras son:

- a) Se limitará el impacto acústico limitando el horario de los trabajos ruidosos al periodo considerado como diurno e intentando que no se superen los 70 dB(A). En caso de ser necesario trabajar en horario nocturno (22.00 a 8.00) no se sobrepasarán los 60 dB(A).
- b) Para reducir el ruido en las operaciones de carga, descarga, transporte y perforaciones, se usarán motores de bajo nivel sonoro, a los que se realizarán revisiones periódicas con el fin de comprobar sus silenciadores y revestimientos elásticos en cajas de volquetes, evitando así que el ruido sobrepase los valores legales permitidos.
- c) Con el fin de reducir el ruido en las voladuras, especialmente en zonas sensibles, se deberá hacer un estudio de la voladura minimizando la cantidad y distribuyendo los barrenos de forma adecuada.
- d) Se suministrarán protectores auditivos a todos los trabajadores expuestos. En los puestos de trabajo en los que el nivel diario equivalente o nivel de pico superen 90 dB(A) ó 140 dB(A), respectivamente, se analizarán los motivos por los que se superan tales límites y se desarrollará un programa de medidas técnicas tendente a disminuir la exposición de los trabajadores al ruido. Se informará a los trabajadores afectados, así como a los órganos internos competentes en seguridad.

Las medidas para prevenir y mejorar los impactos sobre el suelo a desarrollar durante la fase de obras son:

- a) Se intentará que el acopio de materiales y la maquinaria ocupen la menor superficie de suelo posible para minimizar la degradación y la compactación del suelo.

- b) Durante la fase de obras es necesaria la excavación de una importante cantidad de sustrato, debiéndose proceder a su acopio para su posterior reutilización en tareas de revegetación de zonas verdes y ajardinadas. También pueden ser usados como áridos de hormigón, que se pueden reutilizar para compensar desnivel o para la creación de cordones antirruído.
- c) El contratista deberá asegurar que los inertes sean transportados a un vertedero controlado. En ningún caso se crearán escombreras o se abandonarán materiales de construcción.
- d) Se habilitará un punto limpio para el almacenamiento de combustibles, que deberá estar provisto de piso impermeable para evitar la infiltración de contaminantes y de un techo que proteja de la acción de la lluvia y el sol. Además, se deberá prohibir el paso a personal no autorizado a estas instalaciones, por lo que se deberá designar a personal capacitado como responsable del almacenamiento, manejo y suministro de combustibles, y en caso de que se requiera, de otras sustancias identificadas como peligrosas.

Las medidas para prevenir y mejorar los impactos sobre la hidrología y la hidrogeología a desarrollar durante la fase de obras son:

- a) No se ubicarán parques de maquinaria, instalaciones auxiliares de obra, ni se realizarán vertidos, en aquellas zonas que puedan afectar al sistema fluvial o a áreas de afección a acuíferos, ya sea directamente o por escorrentía. Los lugares donde se ubiquen estas instalaciones dispondrán canalizaciones de las aguas contaminadas hacia las balsas de decantación.
- b) No se utilizarán zonas cercanas a cursos de agua para la ubicación de vertederos permanentes o temporales de escombros procedentes de la excavación, y estarán provistas de un adecuado sistema de control de lixiviados.
- c) Se evitarán todo tipo de vertidos, fugas, cambios de aceites, etc. de la maquinaria y vehículos utilizados durante las obras. Los residuos generados durante la construcción (aceites, cementos, etc.) se gestionarán según la normativa correspondiente.
- d) Se procederá a la restauración y revegetación de aquellos cauces que resulten degradados por la ejecución de las obras, tratándose de restaurar las condiciones de escorrentía, así como los procesos locales de erosión-sedimentación.

Las medidas para prevenir y mejorar los impactos sobre la flora y la fauna a desarrollar durante la fase de obras son:

- a) Durante la fase de obras se procederá al jalonamiento de las manchas de vegetación valiosa y pies aislados para evitar que la maquinaria de obra transite en este ámbito y provoque daños en la vegetación.
- b) Las medidas correctoras de mayor trascendencia para la fauna son las relacionadas con el ruido, la vegetación y el aumento de niveles de inmisión.
- c) Durante las obras resulta fundamental evitar la realización de voladuras o intensas molestias en lugares cercanos a zonas de nidificación.
- d) Es aconsejable planificar bien la localización de las instalaciones de obra, priorizándose las zonas más degradadas (menor riqueza biológica).

No será autorizable la ocupación provisional de suelos rústicos con protección para la realización de obras de urbanización.

En caso de resultar afectados por las obras de actuación espacios exteriores a la urbanización, se procederá a la regeneración ambiental de dichos ámbitos.

8 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

8.1 **Protección medioambiental (incorporación de las condiciones ambientales del Estudio Ambiental Estratégico y de los informes sectoriales)**

Estas Normas regulan de forma general para la totalidad del término municipal las condiciones para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.

Estas actividades se refieren a los siguientes extremos:

- Protección de los vertidos.
- Protección frente la contaminación acústica.
- Protección frente a la contaminación electromagnética.
- Protección contra incendios.
- Protección del arbolado y la vegetación.
- Protección frente a la contaminación de suelos.
- Protección de los cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica.
- Control de la calidad de las aguas subterráneas.

Se aplicarán con carácter general todas las determinaciones vigentes en materia de protección del Medio Ambiente, y específicamente, las contenidas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en los artículos vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

8.1.1 Protección de los vertidos

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos sólidos se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el Plan Nacional Integrado de Residuos y el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid.

Los residuos sólidos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, o normativa que la sustituya, y el resto de normativa de aplicación. Asimismo, se cumplirá la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

Los residuos de construcción y demolición deberán gestionarse de acuerdo al Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de Madrid.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral

de Saneamiento, por la Consejería de Medio Ambiente de la CAM, y por la Confederación Hidrográfica del Tajo, como Organismo responsable de la Cuenca y el propio Ayuntamiento.

También se deberá cumplir con lo dispuesto en:

- Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963. Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

De igual manera será preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público que deberá emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo, y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.

Los vertidos líquidos industriales se regularán con arreglo a la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Asimismo, es preceptivo y vinculante el informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación depuradora. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el los vertidos gaseosos quedan regulados en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, así como las Ordenanzas Municipales de protección del Medio Ambiente, o normativa que las sustituya.

8.1.2 Protección frente la contaminación acústica

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Actividades Clasificadas y las Normas Técnicas y el Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

Será de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Decretos que la desarrollan, o normativa que la sustituya, así como la Ordenanza municipal específica que pueda redactarse en esta materia.

8.1.3 Protección frente a la contaminación electromagnética

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, o normativa que las sustituya.

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

8.1.4 Protección contra incendios

Referente a los incendios forestales el Ayuntamiento establecerá la organización necesaria para la lucha contra los incendios forestales según las competencias atribuidas por el Decreto 58/2009, de 4 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid.

Los Planes de Autoprotección ante Incendios Forestales serán elaborados por los propietarios de las empresas, urbanizaciones u otros núcleos habitados, con el fin de asegurar la colaboración ciudadana y dotarse de una mínima organización para hacer frente a los daños que provocan los incendios forestales.

8.1.5 Protección del arbolado y la vegetación

No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin las correspondientes autorizaciones administrativas, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestadas.

En todo caso, cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de carácter autóctono.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte. En estos casos, se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte.

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

Se exigirán reforestaciones en los siguientes casos y con las siguientes apreciaciones:

- a) Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado incorporarán como anexo un Plan de Repoblación de los márgenes de los cursos de agua que los atraviesen o delimiten en su borde, en su caso, empleando siempre especies adecuadas al medio y al suelo en que deban crecer; especial consideración hacia las especies autóctonas o tradicionalmente aclimatadas.
- b) Se exigirán reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales que eliminen impactos negativos. Estos proyectos de reforestación deberán ser remitidos a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que emitirá informe vinculante.

- c) También será exigible cuando se efectúen legalizaciones de edificación en Suelo No Urbanizable de Protección.
- d) Se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de los viarios y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados. Estas nuevas plantaciones tendrán que cumplir lo establecido en la Ley 8/2005, de 25 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- e) La plantación se hará dejando espacio suficiente para el buen desarrollo de cada especie o ejemplar y en alcorques generosos que faciliten las labores posteriores, regulares o sistemáticas, de mantenimiento: riego, aireado de la tierra y abonado.

8.1.6 Protección frente a la contaminación de suelos

Con carácter general en ámbitos urbanos, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, o legislación que la sustituya.

8.1.7 Protección de los cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica

Se aplicará lo dispuesto en las siguientes normativas: Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificaciones posteriores

8.1.8 Control de la calidad de las aguas subterráneas

En orden a la protección de los recursos subterráneos, se cumplirán las determinaciones establecidas por el Texto Refundido de la Ley de Aguas, por el Canal de Isabel II, y demás normativa en vigor.

8.2 **Protección del patrimonio edificado y de la escena urbana**

La protección del patrimonio edificado se articula mediante el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General, que relaciona los bienes inmuebles a proteger y las circunstancias que en cada uno concurren para su protección, así como la Normativa de Protección que les corresponde, y al que este documento de Normas Urbanísticas remite de forma íntegra en cuanto a la definición de las medidas de protección concreta del patrimonio histórico.

8.3 **Protección arqueológica**

La protección de los Yacimientos se articula igualmente en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegido del Plan General, así como en la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

8.4 Otras protecciones

8.4.1 Protección de las vías pecuarias

En lo referente a la protección de las vías pecuarias se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como, la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

8.4.2 Protección de las redes viarias

Red de carreteras estatales: se aplicará lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de carreteras.

Red de carreteras de la Comunidad de Madrid: el régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación para la red de carreteras de la Comunidad de Madrid serán las establecidas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo

8.4.3 Protección de la red eléctrica

La regulación de la red eléctrica viene determinada por lo dispuesto en:

Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

8.4.4 Protección de Infraestructuras Hidráulicas

Se definen Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) a las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al Ayuntamiento.

Bandas de Infraestructura de Agua: Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección. Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los 4 y los 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
- No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.

- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Franjas de Protección: Son franjas de suelo de 10 metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

9 REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO

9.1 Definición y Subdivisión del Suelo Urbano

El plan general clasifica el Suelo Urbano en dos categorías, consolidado y no consolidado conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Siendo el régimen urbanístico y sus condiciones de desarrollo las descritas en dicha ley.

9.2 Condiciones generales para el desarrollo del Suelo Urbano

9.2.1 Suelo Urbano Consolidado

Su desarrollo se producirá conforme a lo dispuesto en el artículo 17 y 19 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

9.2.2 Suelo Urbano No Consolidado

Su desarrollo se producirá conforme a los artículos 18 y 20 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Este plan general ha dividido esta categoría de suelo en 15 Unidades de Ejecución, quedando recogido en sus fichas particulares las condiciones específicas de cada uno de ellos.

9.3 Zonificación y Ordenanzas particulares

En el suelo urbano consolidado el PGOU mantiene las ordenanzas y con carácter general, los criterios de aprovechamiento, ordenación y alineaciones del planeamiento vigente con las alteraciones derivadas del ajuste de parámetros para unificar y sistematizar formalmente las ordenanzas.¹

¹ Se establecen en estas normas una pormenorización en grados de los distintos ámbitos de ordenanza que procederá en etapas posteriores de desarrollo a su concreta grafía sobre cada manzana o parcela afectada, habiéndose grafado en los planos correspondientes solo grandes conjuntos de ordenación homogénea.

El suelo urbano consolidado queda dividido en las siguientes ordenanzas:

ORDENANZA 1.- Casco Antiguo **MC/ BA**

ORDENANZA 2.- Residencial Multifamiliar **RM**

ORDENANZA 3.- Unifamiliar **RU**

ORDENANZA 4.- Actividades Terciarias **AT**

ORDENANZA 5.- Equipamientos **EQ**

ORDENANZA 6.- Industrias y Almacenes **IA**

ORDENANZA 7.- Espacios Libres **EL**

ORDENANZA 8.- Servicios Urbanos e Infraestructuras **INF**

9.3.1 **ORDENANZA 1 Casco Antiguo CA**

- **Objeto**

La ordenanza trata de regular las condiciones de la edificación en el núcleo

antiguo de la población, muy consolidado con tipologías en manzana cerrada y actuaciones de conjunto con bloques abiertos, estableciendo determinaciones congruentes con los criterios seguidos actualmente por el Ayuntamiento para la concesión de licencias. Dentro de este ámbito se incluye el Área de Protección Ambiental del entorno de la Iglesia Parroquial. El uso principal es el Residencial.

- **Tipologías**

Son admisibles las tipologías de manzana cerrada (MC) o bloque abierto (BA) con las siguientes condiciones comunes:

- a) Número de plantas sobre rasante = $B+2+BC$
- b) Altura máxima a cornisa - alero = 9,60 m.
- c) Altura máxima a cumbrera desde la cara inferior del forjado de alero = 3,50 m
- d) El saliente máximo de vuelos y/o aleros se establece en función del ancho de la calle o del patio interior respectivamente:

Ancho de calle y/o patio interior	Saliente máximo	
	Balcón	Mirador
Hasta 6 m	0,30 m	--
De 6 a 9 m	0,50 m	--
Más de 9 m	0,70 m	0,70 m

- e) Los vuelos quedarán situados: respecto a las medianerías a un mínimo de 1m y separados unos de otros un mínimo de 2 m.
- f) En edificaciones de nueva planta se admiten los aprovechamientos bajo cubierta que podrán destinarse a usos vivideros, computándose la edificabilidad de los espacios con altura libre mayor de 1,60 m. A los efectos del cumplimiento del programa de vivienda mínima sólo se justificará en bajo cubierta cuando la altura libre de las dependencias sea mayor de 1,60 m.
- g) En edificaciones existentes deberán vincularse a la planta inferior (que deberá contener el programa mínimo de vivienda en la planta inferior) mediante escalera interior a la vivienda.
- h) Se permitirá (siempre y cuando se cumpla toda la normativa sectorial y de las Normas Urbanísticas) la legalización de uso vividero bajo cubierta, en casco antiguo (antiguo polígono 1), no vinculado a la planta inferior en edificaciones existentes con licencia municipal concedida con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza de la construcción del año 1.998 debiéndose acreditar debidamente. A tal fin deberá presentarse ante el Ayuntamiento proyecto suscrito por Arquitecto Superior que acredite el cumplimiento del programa de vivienda mínima en las condiciones expuestas en estas Normas y cumplimiento del C.T.E. de la configuración resultante de las obras necesarias para la transformación.

- Condiciones de parcelación

A efectos de nueva edificación la parcela mínima será la existente inscrita en el Registro de la Propiedad y/o que cuenten con autorización municipal antes de 1.976, siempre que tenga una superficie y forma capaz para edificar una vivienda mínima (CAP.4. Art. 4.5.2/D}.

Para nuevas segregaciones la parcela mínima será:

- a) Manzana cerrada: 150 m², 10 m de fachada y forma apta para inscribir un círculo de 10 m Ø
- b) Bloque abierto: 300 m², 15 m de fachada y forma apta para inscribir un círculo de 15 m Ø

Es admisible la agregación de parcelas que estén libres de edificación o bien ocupadas por edificaciones susceptibles de sustitución.

- Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela

En manzana cerrada la edificación se situará en la parcela ocupando todo el frente de la misma, situando su línea de edificación a la vía pública sobre la alineación oficial, hasta los linderos laterales adosándose y en fondo determinado en el art.5.1.5.

En bloque abierto, los retranqueos serán: a frente de parcela, mínimo de cuatro (4) metros; a linderos cuatro (4) metros. No obstante, podrán adosarse a los laterales si existiese consentimiento fehacientemente acreditado del colindante y proyecto unitario con licencia única y edificación conjunta. Excepcionalmente y por razones de configuración del espacio público, se podrá autorizar que las edificaciones se ajusten a la alineación oficial, con el objeto de propiciar en las vías públicas espacios similares a las calles tradicionales ya configuradas.

Si existiese pared linderera colindante al descubierto en edificaciones con vocación de permanencia, será obligatorio ocultarlas adosando la edificación, alcanzando una altura que así lo permita, sin superar la máxima autorizable, o en su caso, tratándolas en textura y color adecuado con el entorno, y/o de acuerdo con las Condiciones generales de la edificación de estas normas urbanísticas. Si la configuración se desarrolla en varios bloques sobre una misma parcela, guardarán entre ellos una distancia mínima de 8 metros y/o la de la mayor altura de cornisa enfrentada (la mayor de las dos.)

- **Condiciones de forma de las edificaciones**

- a) En manzana cerrada: el fondo máximo edificable será de 12 m.
- b) Bloque abierto: no se fija fondo edificable, que será propuesto en cada proyecto en función del cumplimiento de los parámetros de volumen que se indican a continuación, y las condiciones específicas del solar.

- **Condiciones de volumen**

A. Ocupación máxima de parcela

Sobre rasante:

- a) Manzana cerrada: será la correspondiente a todo el frente de la misma hasta los linderos laterales y con un fondo edificable máximo de 12 m.
- b) Bloque abierto: será del 60% de la parcela edificable.

Bajo rasante:

Podrá ocuparse el 100% de la parcela edificable en ambas tipologías.

B. Edificabilidad máxima computable sobre rasante

- a) Manzana cerrada: será la resultante de multiplicar el área de ocupación x 3 + aprovechamiento bajo cubierta
- b) Bloque abierto = $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ + aprovechamiento bajo cubierta

- **Otras condiciones**

Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento, en obras de nueva edificación, en el interior de la parcela, de acuerdo a los siguientes estándares:

A. Condiciones de aparcamiento para uso de vivienda

- a) Uso vivienda: 1,5 plazas, -bajo rasante- por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción, con un mínimo de una por vivienda o dos si la superficie de la vivienda es mayor de 100 metros cuadrados construidos.
- b) Locales comerciales: 1,5 plazas, -bajo rasante- por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.
- c) Las plazas quedarán vinculadas jurídicamente a su correspondiente vivienda o local. En el caso de imposibilidad de construcción de garajes- justificada y así admitida por los servicios técnicos- se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4 art.4.10.4.

B. Condiciones de aparcamiento para otros usos.

Cuando existan otros usos en la edificación, los estándares a aplicar serán los siguientes:

- a) Uso residencia comunitaria: 1 plaza/5 residentes, y 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.
- b) Otros usos: las determinaciones establecidas para cada uso en el capítulo 4, art. 4.6 y siguientes.

- **Condiciones estéticas en casco antiguo**

Composiciones de fachada: deberá adecuarse a las condiciones de entorno; prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos. Contarán con huecos de eje vertical dominante. Dispondrán de cornisa o alero.

Materiales de fachada: Se utilizarán materiales similares a los tradicionales: revocos en gama tierra, ocre, etc. y/o fábricas y chapados de piedra natural (no se permite el acabado pulido). Se prohíbe el uso del ladrillo cara vista en fachadas, salvo el de galletilla o rústico. Será obligatorio en un 30% de la superficie de la fachada la utilización de piedra natural de la zona en planta baja y embocaduras o recercados de huecos de plantas superiores.

Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyéndose el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada, o de tono oscuro en otro material.

Cubiertas: todas las fachadas tendrán faldón con vertiente continua y no quebrada de aguas con pendiente no mayor de 30º sexagesimales. Se podrán alojar bajo el plano de cubierta las instalaciones de energía solar siempre y cuando no sobresalga de éste. Como material de cubierta se empleará la teja cerámica curva en tono rojizo o pizarra.

Será obligatorio la colocación de canalones y la ocultación de bajantes en planta baja, no pudiendo verter a la vía pública.

Se emplearán tipos de elevadores cuyo cuarto de poleas no supere la altura a cumbre que se señala.

Se prohíbe el uso de petos en aleros de cubierta.

Las paredes linderas o medianeras ciegas vistas deberán adaptarse al ambiente en que se integre la nueva edificación y, a tal efecto, serán tratadas como fachadas con los mismos acabados y materiales empleados en éstas.

Las paredes linderas o medianeras ciegas al descubierto deberán adaptarse al ambiente en que se integra la edificación, y a tal efecto serán tratadas mediante enfoscados y pinturas o revestimientos continuos en colores terrosos y ocre, prohibiéndose los colores blancos y amarillos.

Los cerramientos de parcela se harán con materiales con las mismas características de las fachadas.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2 art.2.13.

En cuanto a edificaciones auxiliares se aplicará lo dispuesto en el Capítulo 3ºrt. 3.2.4 de estas Normas Urbanísticas.

- **Entorno afectado por la protección de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción como Monumento Histórico-Artístico.**
 - A. El ámbito determinado incluye, tanto las fachadas de edificios con vistas directas a la Iglesia Parroquial, como aquellas que se encuentran en la Plaza de la Iglesia, Plaza Imperial y parte de las calles de los Arcos, del Caño, calle Guadarrama, calle Cotos, calle San Gregorio, Pza. de José Tomás y Plaza de la Constitución y aquellas otras en que no se producen vistas directas sobre la Iglesia Parroquial; parte de la calle del Caño, de la calle Guadarrama, calle Cotos, calle Juan Fraile, calle Los Henares, calle Estafeta, calle Torrelodones y parte de la calle del Arco. Queda reflejado en los planos de ordenación.
 - B. Condiciones estéticas de la nueva edificación
 - a) Cubiertas: se resolverán de acuerdo a las condiciones específicas generales de casco, incluyendo como material de cubierta la teja cerámica curva. Las aguas de lluvia se recogerán con canalones y bajantes ocultos o vistas por fachada en cuyo caso serán de zinc o fundición de hierro; en ambos casos deberán conectar a la red de evacuación.
 - b) Entrantes, salientes y vuelos: se prohíben los entrantes de la línea de fachada y los vuelos cerrados. Se permiten balcones con un saliente máximo de 0,45 m. a partir del forjado de techo de planta baja. La barandilla será de cerrajería de hierro forjado con diseño similar a las existentes.

Los aleros de cubierta sobresaldrán del plano de fachada 0,60 m. como máximo en todos los casos y estarán formados por canecillos de madera con separación máxima de 0,50 m y tablero machihembrado de madera. El canto máximo del alero desde la parte inferior del canecillo hasta la parte superior del tablero será de 0,22 m.

- c) Fachadas: Todas las fachadas de la edificación que den a vía pública y/o espacios libres públicos, así como aquellas paredes medianeras o linderas que queden vistas, deberán acabarse con sillería concertada en piedra de granito gris, terminada con martellina, o bien en chapado de la misma piedra en grueso no inferior a 10 cm. y con el mismo acabado. Las paredes medianeras o linderas que queden al descubierto deberán acabarse con enfoscados y pinturas o revestimientos continuos, en colores terrosos y ocre, prohibiéndose los colores blancos y amarillos. En su diseño predominará el macizo sobre el hueco en proporción 1/5/1. Los huecos de planta baja, locales o viviendas, mantendrán en sus diseños el ancho de los huecos de plantas superiores alineados verticalmente con los mismos.

Los rótulos y carteles fijos o móviles deberán colocarse dentro del hueco de la planta a que correspondan con la dimensión horizontal del mismo y con una altura máxima de 0,45 m; se prohíben los banderines o aletas en los carteles anunciadores que sobresalgan de la línea de fachada.

Se permite el remate de fachada con cornisa de piedra de las mismas características y acabados y diseño sencillo, con un saliente máximo de la línea de fachada de 0,20 m., salvo que se realice como remate del alero de cubierta, en cuyo caso tendrá la altura igual a la del forjado y el mismo saliente con respecto al vuelo máximo permitido.

- d) Carpintería: la carpintería exterior de puertas y ventanas será de madera maciza barnizada en su color o imitación de la misma.
- e) Los aparatos o maquinaria de aire acondicionado no podrán colocarse en fachadas o balcones, debiendo resolverse su instalación dentro de la edificación y sin afectar a la cubierta del edificio.
- C. Condiciones estéticas en edificaciones existentes
- Cualquier obra de rehabilitación, modificación o sustitución de elementos de fachada y cubierta deberá sujetarse a la mismas condiciones establecidas para la nueva edificación.

ORDENANZA 1				CASCO ANTIGUO			
LOCALIZACION DE LOS USOS							
A	Edificio exclusivo parte diferenciada de una edificación						
B	Localizaciones especiales						
C	Sótano y semisótano						
D	Planta 1ª o entreplanta						
E	Planta baja						
	Otras plantas						
IDENTIFICACIÓN DE USO		LOCALIZACIÓN Y CATEGORÍA DE USO					
USO GLOBAL	CLASE	PRINCIPAL		COMPATIBLE			
		A	B	C	D	E	F
Residencial	Vivienda	cat. 1/2					cat. 2
	Residencia	cat. 1				cat. 1	cat. 1
Terciario	Comercio				cat. 1/2/3		
	Oficinas		cat. 1/2/3		cat. 1/2/3	cat. 1/2	cat. 1/2
	Hotelero		cat. 1/2				
	Reunión				cat. 1/3/5	cat. 1/3/5	
	Espectáculo						
Equipamiento	Educación		cat. 1/2/3/4/5/6		cat. 1/2/3/4/5/6	cat. 1/2/3/4/5/6	
	Cultural		cat. 1/2		cat. 1/2	cat. 1	
	Asistencial		cat. 1/2/3/4		cat. 1/2/4		
	Sanitario		cat. 1/2/3		cat. 1/3		
	Administrativo		cat. 1/2		cat. 1/2	cat. 1/2	
	Religioso		cat. 1		cat. 1		
	Deportivo		cat. 1		cat. 1		
	Servicios Públicos		cat. 1				
Industrial	Industria				cat. 1		
	Almacén			cat. 1	cat. 1		
Infraestructuras y servicios	Servicios Urbanos		cat. 1				
	Gasolineras						
Garajes y aparcamientos				cat. 1/2	cat. 1		

9.3.2 **ORDENANZA 2.- Residencial Multifamiliar RM**

- **Objeto**

Esta ordenanza regula edificaciones con uso de vivienda permanente, en que es de aplicación la ley de propiedad horizontal, construidas en una gama diversa de tipos y agrupaciones. Se trata de regular edificaciones aisladas, de altura controlada, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio exterior, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas.

El grado RM.0 recoge situaciones existentes- muchas de ellas con anterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS de 1.976- que no se ajustan a los parámetros generales de la ordenanza pero que no se dejan fuera de ordenación, reconociendo su uso como residencial multifamiliar.

- **Tipologías**

Corresponden a las usualmente denominadas "bloques abiertos", y con las condiciones particulares establecidas por esta ordenanza zonal.

Se distinguen los siguientes grados

GRADO 0.- RM.0 existentes con mantenimiento de la edificación.

GRADO 1º.- RM.1 con dos plantas de altura (B+1+BC)

GRADO 2º.- RM.2 con tres plantas de altura (B+2+BC)

- **Condiciones de parcelación**

Para parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de suelos en que sea de aplicación esta Ordenanza, se establecen las siguientes condiciones:

- A. Superficie mínima de parcela
La parcela mínima será de 600 m²
- B. Frente mínimo de parcela
El frente mínimo a vía pública será de 18 m.
- C. Condiciones de forma de la parcela
La forma geométrica será tal que permita ser inscrito un círculo de 18 metros de diámetro.

- **Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela**

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

GRADO	A CALLES U OTRAS ZONAS PÚBLICAS	A LATERALES	A TESTERO
RM0	Existente	Existente	Existente
RM1	5 (4)	4	4
RM2	5 (4)	4	4

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura máxima a cornisa permitida para el bloque más alto.

- Condiciones de forma de las edificaciones

La longitud máxima de las fachadas de la edificación principal será de 50m. aunque disponga de cambios de plano de alineación en las mismas.

El fondo máximo edificables (dimensión transversal de los bloques de edificación, medida perpendicularmente a sus fachadas de mayor longitud o principales) será de 20 metros, pudiendo admitirse llegar a 25 cuando su longitud no supere los 30 metros.

- Condiciones de volumen

		GRADO 0	GRADO 1º	GRADO 2º
Ocupación máxima de parcela	s/rasante	Existente	20%	25%
	B/rasante	Existente	60%	
Índice máx. de edificabil.	s/rasante	Existente	0,5	0,75
(m2/m2)	b/rasante	Existente	0,6	
Altura máxima a cornisa		Existente	6,60	9,60
Altura máxima a cumbrera		Existente	10,10	13,10
Número de plantas máximo	s/rasante	Existente	B+1+ BC	B+2+BC
	b/rasante	Existente	S. y SS.	S. y SS.

Aprovechamiento bajo cubierta

- En edificación existente: podrá destinarse -sin computar edificabilidad- a zona de trasteros independizada y no vividera. También podrá destinarse a dependencia vividera, siempre y cuando estén unidas a la planta inferior mediante escalera interna.

- En nuevas edificaciones: podrá destinarse -sin computar edificabilidad- a zona de trasteros independizada y no vividera. También podrá destinarse a dependencia vividera, siempre y cuando estén unidas a la planta inferior mediante escalera interna.

Podrán destinarse a viviendas independientes, siempre y cuando cuenten con acceso desde los elementos comunes y cumplan el programa de vivienda mínima solo justificable con espacios cuyas dependencias tengan una altura libre mayor de 1,60m., computándose estos a efectos de edificabilidad.

Sótanos y semisótanos: podrán dedicarse -sin cómputo de edificabilidad- a uso de garaje, trasteros, instalaciones, zonas comunes y usos no principales ni vivideros en los términos establecidos por las condiciones generales de la edificación y con cumplimiento de la normativa sectorial que les sea de aplicación.

- **Otras condiciones**

Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento, en obras de nueva edificación, en el interior de la parcela, de acuerdo a los siguientes estándares:

D. N° máximo de viviendas

El número máximo de viviendas a obtener por aplicación de la Ordenanza, queda condicionado por el tamaño de las mismas, cumpliendo en todo caso con las dimensiones de vivienda mínima.

E. Superficie no ocupada por la edificación

La superficie no ocupada por la edificación tendrá la consideración de espacio libre, y podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento.

F. Bajo rasante

Podrá ser ocupado bajo rasante (hasta un 60%) por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento. El garaje-aparcamiento será común para todas las viviendas.

Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, de acuerdo a lo dispuesto en el CTE, en situación inmediata a la vía pública.

G. Plazas de aparcamiento

Deberá preverse dentro del inmueble o la parcela, un mínimo de 1 plaza de aparcamiento, y 2 (dos) plazas de aparcamiento por vivienda, si su superficie es mayor de 100m² construidos. Estas podrán situarse en superficie o en posición bajo rasante. No obstante se cumplirá lo previsto en el art. 17 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las plazas de aparcamiento quedarán vinculadas en régimen de venta o alquiler a los usuarios de las viviendas.

- **Condiciones estéticas**

En los términos no definidos, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales.

El tratamiento y composición de fachadas es libre. En fachadas y cubiertas se usarán preferentemente materiales con aspecto de madera, cerámico y/o pétreo o revestimientos adheridos en colores que entonen con el entorno natural.

ORDENANZA 2				RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR			
LOCALIZACION DE LOS USOS							
A	Edificio exclusivo parte diferenciada de una edificación						
B	Localizaciones especiales						
C	Sótano y semisótano						
D	Planta 1ª o entreplanta						
E	Planta baja						
F	Otras plantas						
IDENTIFICACIÓN DE USO		LOCALIZACIÓN Y CATEGORÍA DE USO					
USO GLOBAL	CLASE	PRINCIPAL		COMPATIBLE			
		A	B	C	D	E	F
Residencial	Vivienda	cat. 2					
	Residencia						
Terciario	Comercio						
	Oficinas				cat. 1	cat. 1	
	Hotelero		cat. 1/2				
	Reunión						
	Espectáculo						
Equipamiento							
	Asistencial		cat. 3/4				
	Sanitario						
	Administrativo						
	Religioso						
	Deportivo						
	Servicios Públicos						
Industrial	Industria						
	Almacén						
Infraestructuras y servicios	Servicios Urbanos						
	Gasolineras						
Garajes y aparcamientos				cat. 1/2	cat. 1		

9.3.3 **ORDENANZA 3.- Unifamiliar**

- **Objeto y zonas de aplicación**

Esta Ordenanza regula edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar, (en que no es de aplicación la ley de propiedad horizontal), construidas en una gama diversa de tipos y agrupaciones. Si la vivienda unifamiliar se desarrolla como conjunto residencial, si será de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. Habiendo sido objeto el barrio de "La Navata" de Normas Subsidiarias y complementarias formuladas por la Consejería de Política Territorial [polígonos 14, 15, 35 parcial, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y 47 (NN.SS 89) y polígonos 4, 46, 48 y 28b (parcial) (NN.SS 88)] se incluyen las condiciones tipológicas de estas Normas Subsidiarias, dentro de la presente Ordenanza 3 para su aplicación específica en el Ámbito de la Navata, así como las ordenanzas de aplicación en el s. residencial de Parquelagos (P. Parcial) La normativa general que regula la edificación de viviendas unifamiliares en el resto del término municipal es la que comprende los Artículos (ambos inclusive) que siguen a continuación.

- **Tipologías y Grados**

En parcelas de suelo urbano consolidado no será de aplicación la condición de densidad de vivienda sobre parcela que se establecía en las NN.SS del 76.

Se dispone de una única vivienda por parcela. Las edificaciones pueden ser aisladas (AS), pareadas (PA) o agrupadas (AG), según los grados que se establecen a continuación en función de la parcela mínima exigible a efectos de segregaciones y parcelaciones.

Dentro de esta categoría se admiten los conjuntos residenciales de acuerdo a la definición de los mismos expresada en la presente norma.

- **Cuadro sinóptico de los grados de la ordenanza**

GRADO	PARCELA MÍNIMA	TIPOLOGÍA ADMISIBLE			
		AS	PA	AG*	CONJUNTOS*
RU0	Existente	X			
RU1	2.000	X			X
RU2	1.000	X	X		X
RU3	500	X	X		X
RU4	250	Si lo permite su forma	X	X	X
RU5	125		Si lo permite su forma	X	X

- **Condiciones de las parcelas**

Las condiciones de frente mínimo de parcela y forma de parcela, serán de aplicación a las nuevas parcelaciones o segregaciones de parcelas a partir de la aprobación de estas normas.

Las parcelas registradas antes de la aprobación de las NN.SS de 1.976 y las que tengan segregaciones aprobadas por el Ayuntamiento con anterioridad a la aprobación inicial de la modificación de las NN.SS, no pierden su cualidad de ser edificables aunque no cumplan con la superficie mínima

A) Superficie mínima de parcela

La superficie mínima de la parcela adscrita a cada vivienda es la determinada para el grado en el artículo correspondiente

B) Frente mínimo de parcela a calle

GRADO	TIPOLOGÍA ADMISIBLE			
	AS	PA	AG	
			PARCELAS DE COMIENZO DE HILERA	PARCELAS INTERMEDIAS
RU1	30			
RU2	20	20		
RU3	18	15		
RU4		10	10	6
RU5			10	6

C) Forma de la parcela

Las parcelas deberán tener una forma geométrica tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su tipología le corresponda.

- **Condiciones de posición de las edificaciones en las parcelas**

A) Edificación principal

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

GRADO	A CALLES U OTRAS ZONAS PÚBLICAS	A LATERALES (CON MÍNIMO 3 M)	A TESTERO (CON MÍN. DE 3 M)
RU0	10 (8)	Alt. Cornisa (x 1,5)	Alt. Cornisa (x 1,5)
RU1	10 (4)	Alt. Cornisa. (4)	Alt. Cornisa (4)
RU2	6 (4)	Alt. Cornisa. (4)	Alt. Cornisa (4)
RU3	5	Alt. cornisa/2 (4)	Alt. cornisa/2. (4)
RU4	5	Alt. cornisa/2. (4)	Alt. cornisa/2. (4)
RU5	-	-	Alt. cornisa/2. (4)

(VALOR) Valor en metros en el caso de parcelas registradas con anterioridad a la aprobación inicial de la modificación de las NN.SS. En urbanizaciones con ordenación aprobada las condiciones serán las establecidas por su planeamiento original.

La separación a lindero lateral será nula en las tipologías pareadas y agrupadas o en hilera, debiendo asegurarse esta condición en la petición de licencia, mediante la presentación de proyecto unitario de las parcelas de que se trate. El adosamiento mínimo será del 75% de la longitud de la pared medianera mayor, debiéndose en este caso -de adosamiento no total- tratarse como

fachada principal las zonas descubiertas. En las zonas de retranqueo y zonas no ocupadas por la edificación, será de aplicación lo establecido en la ordenanza de espacios libres que le corresponda.

- Condiciones de las edificaciones

La forma de las edificaciones será libre ajustándose al resto de condiciones fijadas por la ordenanza.

A) Edificación principal

- La longitud máxima continua de las edificaciones en hilera será de 56 metros.
- No se fija fondo máximo de la edificación en ninguno de los grados quedando éstos limitados por los retranqueos que se señalan en el artículo precedente.

B) Edificación auxiliar

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3 art. 3.2.3 "edificaciones auxiliares"

Las edificaciones auxiliares (vestuarios de piscinas y similares) tendrán un límite máximo de 100 m² construibles y computables tendrán sólo planta baja, con una altura a cornisa de 3 m. y a cumbrera de 6 m.

- Condiciones de volumen

	RU.0 P.ÚNICA	RU.1 P. 2.000	RU.2 P. 1.000	RU.3 P.500	RU.4 P. 250	RU.5 P. 125
OCUPAC. MÁX. DE PARCELA	10%	15%	20%	30%	50%	60%
EDIFIC. MÁX. DE PARCELA (M ² /M ²)	0,10	0,15	0,20	0,33	0,50	0,70
ALTURA MÁX. A CORNISA (M.)	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60
ALTURA MÁX. ACUMBRERA (M.)	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10
Nº DE PLANTAS S/RASANTE	B+1+BC	B+1+BC	B+1+BC	B+1+BC	B+1+BC	B+1+BC
Nº DE PLANTAS B/RASANTE	Ss ó S	Ss ó S	Ss ó S	Ss ó S	Ss ó S	Ss ó S

En urbanizaciones con ordenación aprobada las condiciones serán las establecidas por su planeamiento original. En la ordenanza RU no computarán la edificabilidad bajo cubierta ni bajo rasante, con las limitaciones establecidas en las Condiciones Generales.

- Otras condiciones

A) Conjuntos con espacios libres proindivisos comunes

El número máximo de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por mínimo de superficie establecido por el grado) determinándose los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías a crear mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será de 3.000 m², y se desarrollarán con un proyecto arquitectónico único para todo el conjunto.

La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento. El garaje-aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas.

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate en lo que respecta a aprovechamientos, número de viviendas, alturas sobre y bajo rasante, número de plazas de aparcamiento, etc., señalándose como condición especial que la mínima parcela a privatizar será de 125 m², pudiéndose disponer de la superficie restante para formar el espacio común proindiviso.

En el caso de no contar con definición suficiente (viarío establecido, redes públicas.) no podrán superarse las competencias de esta figura de desarrollo y deberá redactarse un Plan Parcial de Reforma Interior. Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

B) Plazas mínimas de aparcamiento

Se debe prever un mínimo de 2 (dos) plazas de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela, que podrán situarse en superficie o en posición bajo rasante. No obstante, se cumplirá lo previsto en el art. 17 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

C) Sustitución o reforma de construcciones existentes

Las edificaciones existentes construidas en filas o hileras correspondiendo a un proyecto unitario y que pudiesen ser objeto de reforma, rehabilitación, ampliación o incluso sustitución, en su caso, mantendrán el aspecto exterior coordinado con el conjunto a que pertenecen.

D) Condiciones estéticas

En lo no establecido en este artículo será de aplicación lo establecido en las condiciones generales.

De la edificación:

El tratamiento y composición de fachadas es libre.

En fachadas y cubiertas se usarán preferentemente materiales con aspecto de madera, cerámico y/o pétreo o revestimientos adheridos en colores que entonen con el entorno natural.

Respecto a los materiales de fachada se prohíbe el uso ladrillo visto y revoco a la tirolesa.

Se prohíbe el uso de aluminio en su color natural en carpinterías exteriores

ORDENANZA 3				Residencial Unifamiliar			
LOCALIZACION DE LOS USOS							
A	Edificio exclusivo parte diferenciada de una edificación						
B	Localizaciones especiales						
C	Sótano y semisótano						
D	Planta 1ª o entreplanta						
E	Planta baja						
F	Otras plantas						
IDENTIFICACIÓN DE USO		LOCALIZACIÓN Y CATEGORÍA DE USO					
USO GLOBAL	CLASE	PRINCIPAL		COMPATIBLE			
		A	B*	C	D	E	F
Residencial	Vivienda	cat. 1					
	Residencia		cat. 1				
Terciario	Comercio						
	Oficinas		cat. 1,2		cat.1	cat. 1	cat. 1
	Hotelero		cat. 1				
	Reunión		cat. 1, 3, 5				
	Espectáculo						
Equipamiento	Educación		cat. 1 a 6				
	Cultural		cat. 1				
	Asistencial		cat 3*		cat. 3		
	Sanitario						
	Institucional		cat. 2		cat. 2		
	Administrativo						
	Religioso						
	Deportivo						
	Servicios Publicos						
Industrial	Industria						
	Almacén						
Infraestructuras y servicios	Servicios Urbanos						
	Gasolineras						
Garajes y aparcamientos				cat. 1	cat. 1		

* 4 veces la parcela mínima de la zona en RU4, 3 veces en RU3, 2 en RU2 y 1 en RU1.

- **Condiciones específicas para el barrio La Navata y Otros**

Se refiere a los antiguos Polígonos: 14, 15, 35(parcial), 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y 47 (NN.SS. 89) y que se grafía en los planos con la sigla RU.

Tipo	Parcela mínima	Frente	e /parc	Ocup.	Alt.	Nº PI	Retranqueos			Uso		Nº plazas aparcamiento
							Fachad	Lat y testero	Entre Edif..	Pral.	Comp	
RU2 (AS)	1000m ²	15 m	0,35 m ² /m ²	25%	6,50	2	4	3	3	V. Unif.	Comerc. Oficinas Hotelero Dotacional	3
RU3 (AS y Par)	500 m ²	10 m	0,5 m ² /m ²	30%	6,50	2	4	3	3	V. Unif.	Comerc. Oficinas Hotelero Dotacional	2
RU4 (AG) Parque-lagos	300 m ²	--	--	50%	7,50	2+SS	3	4 a testero	No hay otras Edif..	V. Unif.	Solo ZV	2
RU5 (AG)	250 m ²	8 m	0,5 m ² /m ²	40%	6,50	2	3	3 a testero	No hay otras Edif.	V. Unif.	Comerc. Oficinas Hotelero Dotacional	2

Se refiere a los antiguos Polígonos: 4, 46, 48 (API UA 4) y 28b (NN.SS. 88) y que se grafía en los planos con la sigla RULN.

Tipo	Parcela mínima	Frente	e /parc	Ocup.	Alt.	Nº PI	Retranqueos			Uso		Nº plazas aparcamiento
							Fachad	Lat y testero	Entre Edif..	Pral.	Comp	
RU1 (AS)	2000m ²	25 m	0,2 m ² /m ²	15%	6,50	2	5	4	3	V. Unif.	Comerc. Oficinas Hotelero Dotac.	3
RU2 (AS)	1000m ²	15 m	0,35 m ² /m ²	25%	6,50	2	4	3	3	V. Unif.	Comerc. Oficinas Hotelero Dotac.	3

RU3 (AS Par)	y	500 m ²	10 m	0,5 m ² /m ²	30%	6,50	2	4	3	No hay otras Edif.	V. Unif.	Comerc. Oficinas Hotelero Dotac.	2
--------------------	---	--------------------	------	---------------------------------------	-----	------	---	---	---	--------------------------	----------	---	---

- **Condiciones especiales para Parcelagos**

ORDENANZA DE ZONA PARQUELAGOS

A. Zona residencial R.U6

Para vivienda unifamiliar aislada. RU.6-AS

Para vivienda unifamiliar adosada. RU.6-AG

B. Condiciones de Volumen

Condición Primera. Tipo de Ordenación.

Se refiere a la edificación unifamiliar, bien sea en versión aislada o adosada en hilera.

Dentro de la edificación unifamiliar adosada se permite la versión dúplex o una planta.

Condición Segunda. Alineaciones exteriores.

1. Edificación unifamiliar aislada: los retranqueos a los linderos de la parcela serán de 7 m. como mínimo.
2. Edificación unifamiliar adosada: los retranqueos a las vías de tránsito serán de 3 m. como mínimo, cuando la fachada no sea paralela a dicha vía. Cuando lo sea, el retranqueo será de 10 m. para la edificación principal y 5 m. para la secundaria.

Condición Tercera. Altura máxima

1. Vivienda unifamiliar aislada: La altura máxima de la edificación será de 7,5 m.
2. Vivienda unifamiliar adosada en hilera: Las alturas máximas permitidas son de 6,5 metros.

Condición Cuarta. Número de plantas

Se limita el número de plantas, que no podrá exceder de las siguientes:

1. Vivienda unifamiliar aislada: Semisótano y dos plantas.
2. Vivienda unifamiliar adosada en hilera: Semisótano y dos plantas.

Condición Quinta. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Prohibidas

Condición Sexta. Altura mínima.

La altura mínima no se limita.

Condición Séptima. Altura de los pisos.

La altura de los pisos es libre, pero nunca inferior a 2,5 metros. Condición Octava. Viviendas en semisótanos

Prohibidas.

Condición Novena. Parcela mínima

1. Vivienda unifamiliar aislada: La parcela mínima será de 1.500 m².
2. Vivienda unifamiliar adosada en hilera: La parcela mínima será de 400 m².

Condición Décima. Ocupación máxima

A los efectos de la superficie de terreno que permite construir se considerará una clase de ocupación del suelo principal que se fija a continuación:

1. Ocupación parcial.
 - 1.1. Vivienda unifamiliar aislada:
 - 1.1.1. Parcelas de 3.000 m² y más: 10%
 - 1.1.2. Parcelas de 1.500 m² a 3.000: 15%
 - 1.2. Parcelas para vivienda unifamiliar adosada en hilera
 - 1.2.1. Versión en planta: 26,5%
 - 1.2.2. Versión dúplex: 16%

Condición Undécima. Usos

Solo se permite el uso residencial.

Sobre estas condiciones especiales, en todos los Parques son vinculantes las respectivas figuras de planeamiento aprobadas.

9.3.4 ORDENANZA 4.- Actividades Terciarias**- Objeto y zonas de aplicación**

Se refieren a las zonas grafiadas en planos con el código AT.

Asimismo, se refieren a los ámbitos denominados Ejes Terciarios.

Se trata de regular aquellas instalaciones o edificaciones o parte de éstas, que acogen aquellas otras actividades complementarias de la ciudad, usualmente de titularidad privada y que no pueden considerarse dotaciones o equipamientos de marcado carácter social o comunitario normalmente públicos.

Dado el modelo de desarrollo de Galapagar (fundamentalmente residencial) y la antigüedad de su planeamiento general, la ordenanza de actividades terciarias tiene fundamentalmente un ámbito de aplicación puntual, referido a aquellas parcelas, o fracciones de éstos que situados en cualquiera de las otras zonas de ordenación se someten en su condicionado al establecido por la ordenanza zonal mayoritaria donde se ubican sin perjuicio de las determinaciones que por la naturaleza de la actividad a desarrollar sean de aplicación, y amplio en los denominados ejes terciarios.

- Tipologías y grados

Aun cuando en general la tipología es edificación abierta, existirán situaciones preexistentes ligadas al núcleo de la población con tipologías similares a las de su entorno.

Grado 0. Se refiere a aquellos restaurantes tradicionales existentes en Galapagar y que pasan a regularizar su situación urbanística a cuyo objeto deberán presentar el correspondiente proyecto de actividad y funcionamiento en el plazo de un año a partir de la aprobación de estas normas.

- Condiciones de las parcelas

Las condiciones de las parcelas existentes (superficie mínima, frente mínimo y forma de la parcela) serán las correspondientes a la norma zonal mayoritaria del ámbito circundante.

Para nuevas parcelaciones y a efectos de condicionamiento de las segregaciones se establecen las siguientes:

A) Parcela mínima

La correspondiente a la ordenanza mayoritaria del ámbito circundante donde se ubique o la existente constatable documentalmente antes de la aprobación inicial las presentes normas.

B) Frente mínimo y forma de parcela

Su frente mínimo a calle será de 20 m. debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.

- Condiciones de posición de las edificaciones en parcela

Mantendrán las condiciones de alineación y retranqueos del entorno, fijadas en la ordenanza zonal correspondiente.

- Condiciones de forma de las edificaciones

Edificación principal

La longitud máxima de las fachadas de la edificación principal será de 30 m. aunque disponga de cambios de plano de alineación en las mismas.

El fondo máximo edificable (dimensión transversal de los bloques de edificación medida perpendicularmente a sus fachadas de mayor longitud o principales) será de 25 m.

- Condiciones de volumen

Podrán alcanzar los parámetros, definidos en la ordenanza zonal predominante en el ámbito o entorno.

- Otras condiciones

Serán las correspondientes a la ordenanza zonal predominante en el ámbito o entorno.

A) Nº de plantas

Excepcionalmente, en el uso Hotelero (Categoría 1ª y 2ª), el número de plantas podrá ser de B+2+BC con alturas a cornisa y a cumbre de 12 y 16 m. respectivamente, predominando esta determinación sobre la de la ordenanza zonal.

B) Plazas de aparcamiento

La dotación mínima de plazas de aparcamiento dentro de la parcela y en posición sobre o bajo rasante será de 1 plaza cada 50 m² construidos excepto para el uso de comercio en categoría 3ª y 4ª en que existirán 10 plazas/100 m² construidos de superficie de locales destinados a venta al público.

- Ejes terciarios

Se establece un régimen de compatibilidad de usos especial aplicable a parcelas que dan frente a viarios principales del suelo urbano y en las condiciones establecidas aquí y en las ordenanzas zonales respectivas.

Las condiciones que se establecen en el artículo 5.5.8.1 son de aplicación en las calles y tramos de suelo urbano que se indican a continuación y grafiadas en planos

- Carretera de El Escorial M-505 en todo su paso por la zona urbana de Galapagar.

- Carretera de Torrelodones M-519 en el tramo comprendido entre la variante y casco
- Calle Carretera de la Navata, entre el cruce con la variante de la M-510 y la estación de RENFE Galapagar La Navata.
- Carretera de Collado Villalba M- 528 entre el cruce con la variante de la M-510 y el término municipal de Collado Villalba.
- Carretera de Guadarrama M-510 desde el cruce con la carretera de El Escorial hasta C.P. Jacinto Benavente y desde el puente RENFE hasta el límite del término municipal con Guadarrama.
- Carretera de Colmenarejo M-510 entre el cruce con la carretera de El Escorial en todo su paso por la zona urbana de Galapagar.
- Calle Escuelas y calle Guadarrama.
- Avenida de Voluntarios.
- Calle Navalonguilla entre Carretera Colmenarejo y Calle Rosales
- Carretera Galapagar desde Camino el escorial hasta la Plaza mayor

- Condiciones particulares de los ejes Terciarios

La regulación establecida por este artículo afecta al régimen de compatibilidad de usos en el ámbito afectado por el eje terciario, y es de aplicación a todas aquellas parcelas de éste que den frente de parcela al mismo.

En dichas parcelas en origen dedicadas a otro uso principal, generalmente el residencial, se admitirá como uso alternativo en régimen de edificio exclusivo, el de actividades terciarias tanto en implantaciones de usos resultantes de obras de nueva edificación como en transformaciones de usos en la edificación existente.

Cuando se quieran localizar en edificaciones en situación de fuera de ordenación solo será admisible previa adaptación de la misma a las condiciones de la ordenanza zonal.

Esta regulación afecta sólo al régimen de compatibilidad de usos, debiendo cumplirse el resto de condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.

Asimismo, cuando se pretenda una transformación de uso, se someterá a licencia previa, el correspondiente proyecto de obra y actividad acreditando el cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación

ORDENANZA 4				Actividades Terciarias			
LOCALIZACION DE LOS USOS							
A	Edificio exclusivo parte diferenciada de una edificación						
B	Localizaciones especiales						
C	Sótano y semisótano						
D	Planta 1ª o entreplanta						
E	Planta baja						
F	Otras plantas						
IDENTIFICACIÓN DE USO		LOCALIZACIÓN Y CATEGORÍA DE USO					
USO GLOBAL	CLASE	PRINCIPAL		COMPATIBLE			
		A	B	C	D	E	F
Residencial	Vivienda						
	Residencia						
Terciario	Comercio	cat.1 a 4					
	Oficinas						
	Hotelero	cat.1,2					
	Reunión	cat. 1 a 5					
	Espectáculo	cat.1					
Equipamiento	Educación	cat. 1 a 7					
	Cultural						
	Asistencial	cat.1 a 4					
	Sanitario	cat. 1 a 3					
	Administrativo	cat 1, 2					
	Religioso						
	Deportivo						
	Servicios Publicos						
Industrial	Industria						
	Almacén						
Infraestructuras y servicios	Servicios Urbanos						
	Gasolineras				cat. 1		
Garajes y aparcamientos				cat. 1/2	cat. 1		
Espacios libres	Zonas verdes						

9.3.5 **ORDENANZA 5.- Equipamientos**

Equipamientos Edificados

- Objeto

Esta ordenanza regula aquellas edificaciones con destino a ser utilizadas por la comunidad para proveerse de los necesarios servicios sociales, culturales, asistenciales, religiosos y similares.

De titularidad pública o privada, aunque usualmente adscritos al sector público, complementan los usos de residencia y de trabajo propiamente dichos del conjunto de la población.

Dado el modelo de desarrollo de Galapagar (fundamentalmente residencial) y la antigüedad de su planeamiento general, la ordenanza de equipamiento tiene fundamentalmente un ámbito de aplicación puntual, referido a aquellas parcelas, o fracciones de éstas que situados en cualquiera de las otras zonas de ordenación se someten en su condicionado al establecido por la ordenanza zonal donde se ubican sin perjuicio de las determinaciones que por la naturaleza de la actividad a desarrollar sean de aplicación.

- Tipologías

En general la tipología responderá a las correspondientes al entorno del área en que el equipamiento quede ubicado.

- Condiciones de Parcelación

La correspondiente para la demanda funcional de la dotación de que se trate.

- Condiciones de posición de las edificaciones en parcela

Retranqueos

Los retranqueos serán iguales a los que señale la Ordenanza de aplicación para el entorno de la zona en que el equipamiento quede ubicado.

- Condiciones de Volumen

Ocupación Máxima de Parcela

Será igual al que señale la Ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento quede ubicado, pudiéndose superar (en el caso de equipamiento de titularidad pública) hasta un 50 % más si así lo demanda funcionalmente la dotación de que se trate.

Índice máximo de edificabilidad

Será igual al que señale la Ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento quede ubicado, pudiéndose superar (en el caso de equipamiento de titularidad pública) hasta un 50 % más si así lo demanda funcionalmente la dotación de que se trate.

Alturas máximas de edificación y número máximo de plantas

El número máximo de plantas y alturas máximas a cornisa y a cumbre serán las que señale la Ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento quede ubicado.

- Otras condiciones

El número mínimo de aparcamientos a proveer dentro de la parcela adscrita será de 1 plaza/50 m² edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir el superar este estándar si las instalaciones diesen lugar a una mayor afluencia de usuarios, visitantes o espectadores.

Los centros educacionales realizados a partir de la entrada en vigor de esta norma, resolverán en el interior de la parcela las adecuadas paradas de transporte colectivo de alumnos, así como el estacionamiento de vehículos de alumnos, familiares, visitantes y personal docente o no.

Previo estudio razonablemente justificado, en función de la demanda existente en cada momento por la población de una u otra clase o categoría de equipamiento, podrán ser sustituidas las clases de equipamientos públicos o privados, por la que de forma razonada se proponga, dentro de la gama de clases que se señalan en las Normas Urbanísticas.

Equipamientos en zonas libres deportivas

- Objeto

El objeto de la ordenanza es el de regular las condiciones de implantación de aquellas instalaciones descubiertas de uso deportivo ubicadas en terrenos libres de edificación (a excepción de aquellas construcciones complementarias que sean necesarias para el uso normal deportivo) y que forman parte del equipamiento de ocio de la población.

La distinta regulación del uso deportivo, respecto al equipamiento también definido con este mismo carácter en la Ordenanza 6, no viene dada por la titularidad pública o privada de las instalaciones, ni por la asistencia o no de espectadores, sino por la ausencia de cubrición fija de las instalaciones y la consiguiente práctica deportiva al aire libre.

- Condiciones de parcelación

No se fija parcela mínima, ni forma de la misma.

- Condiciones de posición de las instalaciones en la parcela

A) Cerramientos de pistas para la práctica del tenis, baloncesto o similares y polivalentes

En fachada el cerramiento podrá alinearse sobre la misma, debiendo, respecto a otros linderos de parcela, mantener una distancia mínima de 3 m. Este retranqueo podrá ser nulo previa autorización de la propiedad colindante que deberá acompañarse a la petición de licencia de la instalación.

B) Piscinas

Deberán guardar un retranqueo mínimo a fachada, laterales y testero de la parcela de 3 m.

C) Frontones o similares

Las rasantes de las pistas se establecerán de forma que los muros opacos necesarios para la práctica deportiva no excedan de una altura de 2,50 m sobre las rasantes naturales del terreno circundante.

Los cerramientos opacos, con esta altura máxima medida por la parte exterior a la pista, podrán alinearse en fachada, debiendo mantener, respecto a los demás linderos de parcela, una distancia mínima de 3 m. Este retranqueo podrá ser nulo con la condición señalada para los cerramientos de tenis y similares en el apartado A).

D) Edificaciones complementarias

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes.

- Condiciones de volumen para edificaciones complementarias

Las siguientes condiciones se refieren exclusivamente a las edificaciones complementarias

A) Ocupación máxima

Sobre rasante: 5 % Bajo rasante: 5 %

B) Índice máximo de edificabilidad

Sobre rasante: 5 m² por cada 100 m² de suelo zonificado

Bajo rasante: 5 m² por cada 100 m² de suelo zonificado

C) Alturas máximas de la edificación y nº máximo de plantas

Sobre rasante: 1 planta con altura libre máxima de 2,50 m y a cumbre (Ht) de 3,50 m (salvo las situadas debajo de graderías)

Bajo rasante: 1 planta con altura libre máxima de 2,50 m

- **Otras condiciones**

Los cerramientos de pistas polivalentes o similares serán de malla metálica, con altura máxima de 5 m, admitiéndose un zócalo de fábrica u hormigón, en su caso, de altura no superior a 50 cm.

La superficie de parcela no ocupada por las instalaciones será ajardinada y tratada adecuadamente.

En caso de preverse la asistencia de espectadores no se consideran computables como volumen los graderíos fijos o móviles necesarios para la estancia del público, ni los espacios resultantes bajo las gradas que pueden ser utilizados para servicios complementarios tales como vestuarios, salas de entrenamiento, aseos y otros similares.

La dotación de aparcamientos a resolver dentro de la parcela adscrita será la correspondiente a 1 plaza cada 2 posibles usuarios, a los que se añadirán en caso de asistencia de espectadores un nº de plazas equivalente a 1 plaza cada 4 posibles espectadores.

ORDENANZA 5				Equipamientos			
LOCALIZACION DE LOS USOS							
A	Edificio exclusivo parte diferenciada de una edificación						
B	Localizaciones especiales						
C	Sótano y semisótano						
D	Planta 1ª o entreplanta						
E	Planta baja						
F	Otras plantas						
IDENTIFICACIÓN DE USO		LOCALIZACIÓN Y CATEGORÍA DE USO					
USO GLOBAL	CLASE	PRINCIPAL		COMPATIBLE			
		A	B	C	D	E	F
Residencial	Vivienda						
	Residencia						
Terciario	Comercio						
	Oficinas						
	Hotelero						
	Reunión						
	Espectáculo						
Equipamiento	Educación	Todas las Categorías					
	Cultural						
	Asistencial						
	Sanitario						
	Administrativo						
	Religioso						
	Deportivo						
	Servicios Públicos						
Industrial	Industria						
	Almacén						
Infraestructuras y servicios	Servicios Urbanos						
	Gasolineras						
Garajes y aparcamientos				cat. 1	cat. 1		
Espacios libres	Zonas verdes						

9.3.6 **ORDENANZA 6.- Industria y Almacenes**

- **Objeto**

Se refiere a aquellos suelos o locales sobre los que se llevarán a cabo operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos. La Ordenanza trata de introducir ciertas condiciones de flexibilidad en el uso tradicionalmente definido como industrial, mediante la admisión de varias razones comerciales en un mismo bloque de edificación, así como incluyendo como usos alternativos y/o compatibles con el industrial otros usos terciarios que complementen al principal e incluso algunos equipamientos.

- **Tipologías**

Naves o edificaciones aisladas o adosadas que se localicen y las razones comerciales que puedan acoger.

- **Grados y condiciones de parcelación**

GRADO	TIPOL. DE NAVE O EDIFICACION	PARC.MÍNIMA M2	FRENTE MIN. DE FACHADA
1	Nido (adosadas)	300	10 m.
2	Media (adosadas y aisladas)	500	15 m.
3	Exenta (aislada)	1.000	25 m.

La forma geométrica de las parcelas correspondientes será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual a la longitud mínima de fachada que se indica.

Los conjuntos de naves o edificaciones adosadas no podrán tener más de 40 m en continuidad.

- **Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela**

GRADO	RETRANQUEOS MÍNIMOS	
	A FACHADA	LATERALES Y TESTERO
1	5	4
2	5	4,5
3	5	4,5

- **Condiciones de forma de las edificaciones**

La forma de los edificios será libre, respetando los retranqueos señalados y las alturas y condiciones que se fijan en el artículo siguiente.

- **Condiciones de volumen de las edificaciones**

		GRADO 1º	GRADO 2º	GRADO 3º
Ocupación máxima de parcela	s/rasante	80%	70%	60%
	b/rasante	80%	70%	60%
Índice máx. de edificabilidad (m2/m2)	s/rasante	1,20	1,05	0,90
	b/rasante	0,80	0,70	0,60
Número de plantas máximo	s/rasante	B + Entr	B + Entr	B + 1 + Entr
	b/rasante	1S	1S	1S
Altura máxima a cumbrera(en caso de cubierta inclinada) (HT)		9	9	10
Altura máxima de fachadas verticales.		8	8	8

La altura máxima (Ht) permitida sólo podrá sobrepasarse con elementos de estructura exentos y otros de carácter técnico inherentes al proceso productivo y a la propia instalación, debidamente justificada.

La planta sótano sólo podrá ser destinada a almacén, instalaciones mecánicas al servicio de la industria, depósitos de combustible, transformadores y garajes.

Sobre la planta baja se permite la construcción de entreplantas con una superficie máxima del 50 % de la correspondiente a la planta baja y cuyo uso quedará integrado y vinculado como complementario al principal de la razón comercial de que se trate.

- Otras Condiciones

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán siempre dentro de las parcelas.

La dotación de aparcamientos será como mínimo de 1,5 plaza/100 m2c para cada instalación y razón comercial.

Dada la tolerancia de usos de la presente Ordenanza que permite junto a los básicamente industriales los terciarios compatibles con dicho uso principal, los proyectos de edificación atenderán dicha circunstancia en lo referente a diseño, materiales y aspecto exterior de las construcciones de nueva planta o existentes a modificar, ampliar o rehabilitar.

Las naves resultantes de la aplicación de la Ordenanza podrán alojar una o varias razones comerciales con una superficie mínima de 200m2/razón comercial. En este último caso deberá presentarse proyecto unitario tanto de edificación como de instalaciones, a fin de quedar asegurada la compatibilidad técnica y de diseño del contenedor total, así como el cumplimiento de las necesarias protecciones contra incendios y accesos.

- Vertidos

Los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento

ORDENANZA 6				Industria y Almacenes			
LOCALIZACION DE LOS USOS							
A	Edificio exclusivo parte diferenciada de una edificación						
B	Localizaciones especiales						
C	Sótano y semisótano						
D	Planta 1ª o entreplanta						
E	Planta baja						
F	Otras plantas						
IDENTIFICACIÓN DE USO		LOCALIZACIÓN Y CATEGORÍA DE USO					
USO GLOBAL	CLASE	PRINCIPAL		COMPATIBLE			
		A	B	C	D	E	F
Residencial	Vivienda						
	Residencia						
Terciario	Comercio	cat. 2,3,4 y 5			cat. 2,3,4 y 5		
	Oficinas				cat. 2 *	cat. 2*	
	Hotelero						
	Reunión				cat. 1,2 y 3		
	Espectáculo						
Equipamiento	Educación						
	Cultural						
	Asistencial				cat. 3		
	Sanitario	cat. 3	cat.3				
	Institucional	cat. 1,2	Cat 1 y 2				
	Administrativo						
	Religioso						
	Deportivo						
	Servicios Publicos	cat. 1,2,3,4 y 6					
Industrial	Industria	cat. 1,2 3					
	Almacén	cat. 1,2,3					
Infraestructuras y servicios	Servicios Urbanos						
	Gasolineras		cat 1				
Garajes y aparcamientos				cat. 1	cat. 1	cat. 1	

*Hasta un 30% de la superficie construida

9.3.7 **ORDENANZA 7.- Espacios Libres**

- **Objeto y ámbito**

Las condiciones particulares que se señalan, serán de aplicación en las parcelas representadas en la documentación gráfica como EL. Corresponde a las áreas libres y liberadas del tránsito de vehículos a motor. La Ordenanza regula las condiciones adecuadas al carácter de espacios libres públicos o privados de estos ámbitos, no ocupados por la edificación de forma complementaria y de apoyo al principal de espacio libre. Se hace referencia también a las zonas libres de edificación en el interior de la parcela pública o privada destinada a cualquier uso admitido por las presentes Normas Urbanísticas

- **Grados**

A efectos de actuaciones e instalaciones permitidas se establecen los siguientes grados relativos a sus categorías

GRADO	
0	Espacio natural de uso público.
1	Parque urbano de uso público
2	Parques y jardines de uso público
3	Protección de vías
4	Anexo viario (isletas, medianas y rotondas)
5	Jardines privados
6	Jardines comunes en áreas residenciales privadas

A) GRADO 0 (Espacio natural de uso público)

Se trata de espacios libres con un importante grado de consolidación de la vegetación y topografía natural, que se pretende conservar. Cuando alguno de estos espacios urbanos esté afectado por legislación sectorial ambiental, ésta prevalecerá sobre los criterios establecidos por la ordenanza.

B) GRADOS 1º (Parques urbanos de uso público)

Se refiere a áreas urbanas que como resultado del planeamiento de desarrollo han adquirido el carácter de red pública de espacios libres y que presentan un alto grado de preservación de su carácter natural inicial. Su vocación es la de mantener lo más inalterado posible este carácter sin modificar más que lo imprescindible su topografía, vegetación natural, formaciones rocosas.

C) GRADO 2º (Parques y jardines de uso público)

Se refiere a áreas urbanas que como resultado del planeamiento de desarrollo han adquirido el carácter de red pública de espacios libres y que no conservan su carácter natural inicial y/o han sido creadas ex novo como tales.

D) GRADO 3º (Jardines privados)

Corresponde a los espacios libres privados de parcela.

E) GRADO 4º (Jardines comunes en áreas residenciales privados)

Corresponde a los espacios libres mancomunados en desarrollos residenciales o urbanizaciones privadas con un carácter de espacio ajardinado entre viviendas.

Las zonas de servidumbre derivada de la protección de vías, las isletas, medianas y rotondas no podrán ser calificadas como Espacios Libres.

- Actuaciones Permitidas

El arbolado existente en el espacio interior de las parcelas, públicos o privados, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado en los términos establecidos por la Ordenanza municipal de protección, conservación y fomento del arbolado público y privado de Galapagar (BOCM de 14 de Marzo de 2012).

Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

De forma específica se establecen las siguientes condiciones particulares para los grados.

A) GRADO 0 (Espacio natural de uso público)

En general, y salvo estudio debidamente justificado, sólo se permiten las actuaciones de mantenimiento del ecosistema vegetal, caminos no

pavimentados e implantación de mobiliario urbano. Las infraestructuras urbanas que se implanten, provocarán el menor impacto ambiental posible y serán sometidas a los estudios previos que marque la legislación ambiental

B) GRADOS 1º (Parques urbanos de uso público)

En estos grados se permiten las actuaciones de mantenimiento del ecosistema vegetal, caminos pavimentados e implantación de mobiliario urbano, juegos infantiles. utilizando para ello los espacios aptos dentro de la delimitación.

C) GRADO 2º (Parques y jardines de uso público)

En este grado se permite la edificación fija con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima s/rasante = 5 % de la superficie total calificada.
- Índice máximo de edificabilidad s/rasante = 5 m² por cada 100 m² de superficie calificada.
- Altura total (Ht) máxima = 4 m
- Nº máximo de plantas sobre rasante = 1
- Retranqueos mínimos = 5 m a todos los linderos
- La altura máxima (Ht) que se indica podrá ser rebasada en un 50

% por aquellos elementos estructurales, decorativos o de seguridad que pueda requerir el diseño.

D) GRADO 3º (Jardines privados)

Sólo se permiten pérgolas, cenadores abiertos, edificaciones auxiliares, y aquellos usos deportivos descubiertos tales como piscinas, tenis y similares con las condiciones específicas que quedan reguladas en las presentes Normas Urbanísticas.

E) GRADO 4º (Jardines comunes en áreas residenciales privados)

Sólo se permiten pérgolas, cenadores abiertos, edificaciones auxiliares, y aquellos usos deportivos descubiertos tales como piscinas, tenis y similares con las condiciones específicas que quedan reguladas en las presentes Normas Urbanísticas.

- **Otras condiciones**

En los grados 1º y 2º se permiten, previa autorización municipal, las instalaciones desmontables que, de forma temporal, pudiesen requerirse (fiestas, casetas y similares).

El mantenimiento y conservación de los espacios libres, se regulará por lo estableciesen en la Ordenanza Municipal.

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

En su caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal de protección, conservación y fomento del arbolado público y privado de Galapagar (BOCM de 14 de Marzo de 2012).

9.3.8 **ORDENANZA 8.- Servicios Urbanos de Infraestructura**

- **Objeto**

La Ordenanza regula las condiciones para la implantación es de coexistencia entre las infraestructuras necesarias para prestar a la ciudad y a sus habitantes los servicios urbanos básicos.

- **Clases**

En función de su destino específico se establecen las clases y categorías que se resume en:

- Clase A: Servicios urbanos.
- Clase B: instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos: gasolineras.

- **Clasificación en grados**

- Grado 1: Se admite la clase A
- Grado 2: Se admiten las clases A, y B

- **Condiciones de parcelación**

Dada la diversidad de instalaciones no se fija parcela mínima, que en su caso vendrá dada por las condiciones mínimas exigibles para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate.

- **Condiciones de posición retranqueos**

Respecto a otras parcelas colindantes con uso distinto las instalaciones guardarán un retranqueo mínimo de 3 m y en todo caso cumplirán la Normativa Sectorial vigente de aplicación.

En lo referente a las servidumbres producidas por las líneas existentes de transporte y distribución de energía eléctrica se estará a la influencia, que según las disposiciones vigentes, sean exigibles en función de la potencia transportada y la posición de dichas líneas. A efectos de traslado de líneas existentes o trazado de nuevas líneas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 131/97 de 16 de Octubre por el Consejo de Gobierno de la CAM (BOCM 27/10/97).

- **Condiciones de volumen**

Dada la diversidad de instalaciones no se fijan; en su caso vendrán dadas por las condiciones mínimas exigibles para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate y por la adaptación a las condiciones del entorno y la norma zonal que lo regule.

- **Usos Permitidos**

Las parcelas calificadas de uso de servicios urbanos e infraestructuras podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, salvo que la normativa sectorial de aplicación lo imposibilite. El uso de Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos, definido éste como Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción, se implantará, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico de ejecución, en el que se contemple las relaciones con el entorno y condiciones ambientales y su viabilidad en función de la incidencia urbanística de su implantación.

10 REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE

10.1 Definición y Subdivisión del Suelo Urbanizable

10.1.1 Definición

Constituyen esta clase de suelo aquellos que no tengan las condiciones de urbanos ni de urbanizables de protección a tenor de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

10.1.2 División de suelo urbanizable Categorías.

Todo el suelo urbanizable clasificado por este Plan se categoriza como sectorizado. Está dividido en un total de 9 sectores.

Los ámbitos de los sectores se definen en los planos citados y en las fichas de gestión urbanística correspondientes de este Plan General en las que se establecen las condiciones particulares que adicionalmente, afectan al desarrollo de cada uno de los sectores.

10.2 Condiciones generales para el desarrollo del Suelo Urbanizable

EL desarrollo del suelo urbanizable se producirá conforme a lo dispuesto en el Capítulo IV de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

10.3 Normas particulares para cada Sector

10.3.1 Generalidades

El PGOU describe, en las fichas particulares de desarrollo de cada sector, las condiciones específicas aplicables a cada uno de ellos según estos quedan delimitados y recogidos en los planos de ordenación.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas y planos de ordenación de los sectores, se tendrán en cuenta que:

- La superficie bruta del sector recogida en la ficha, se deberá entender como aproximada, siendo la real la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites que se recogen en los planos de ordenación del presente Plan, debiendo definirse con precisión en el plan parcial mediante el adecuado levantamiento topográfico.

En cuanto a las condiciones de ordenación, y en especial en lo relativo a trazado viario, a la localización en redes públicas, a la asignación del uso global y usos pormenorizados y a los aprovechamientos urbanísticos en relación con las zonas de ordenanza que contienen los planos de ordenación y gestión, atenderá a lo siguiente:

- Se considerarán determinaciones estructurantes, las señaladas en el apartado 1.3 de estas normas.
- Se considerarán determinaciones no vinculantes, y por tanto serán determinadas por el plan parcial previa justificación motivada de las mismas, las relativas a zonas de ordenanza, trazado viario no vinculante, redes públicas locales y sistemas de actuación, conforme al apartado 1.3 de estas normas
- El plan parcial podrá, justificadamente, realizar ajustes sobre la situación de las redes públicas con objeto de obtener una reordenación más racional, o ajustar la superficie grafiada a los datos numéricos de la ficha de gestión.
- Las redes públicas de cada sector, más allá de las definidas por el presente Plan General, habrán de cumplir las reservas y estándares mínimos establecidos por la Ley 9/2001, de suelo de la Comunidad de Madrid.

10.3.2 Áreas de reparto y aprovechamiento unitario de reparto

Conforme a lo determinado en el artículo 84 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, todo el suelo clasificado como suelo urbanizable sectorizado constituye un único área de reparto a la que corresponde un aprovechamiento unitario de reparto.

10.4 Regulación del Suelo Urbanizable No Sectorizado

El PGOU no cuenta como suelo clasificado como urbanizable no sectorizado.

10.5 Planeamiento incorporado

El PGOU no cuenta con planeamiento incorporado en esta clase de suelo.

11 REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

11.1 Definición y Subdivisión del Suelo No Urbanizable de protección

Lo forman los terrenos que, según señala el art 16 de la Ley 9/2001, quedan sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. También lo constituyen aquellos terrenos que este Avance ha considerado necesario preservar por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales; todos ellos quedan delimitados gráficamente en el presente Avance del Plan General.

Dentro del **Suelo No Urbanizable de Protección** se incluyen las siguientes categorías de suelo:

ZEC/LIC (Zonas Especiales de Conservación y Lugares de Importancia Comunitaria): Se incluyen los Suelos Urbanizables de Protección que están constituidos por la Red Natura 2000. En el término municipal se ubican dos espacios naturales, que en 1998 fueron declarados Lugares de Interés Comunitario (LIC), por lo cual se incluyen dentro de la Red Natura 2000. Estos son la Cuenca del río Manzanares en el noreste del municipio y la Cuenca del río Guadarrama repartido en el resto de la superficie municipal. Además, cuentan con otras figuras de protección también pertenecientes a la Red Natura 2000 como las Zonas de Especial Conservación (ZEC).

Las ZEC/LIC ES311005 corresponde a la cuenca del Río Guadarrama. Este Suelo No Urbanizable de Protección se encuentra principalmente en la parte sur del municipio de Galapagar, recorriendo el Río Guadarrama el cual discurre del hacia el norte del municipio. De igual manera protege una amplia superficie al sur del municipio de cursos de agua menores constituidas por varios arroyos. En la parte norte del municipio encontramos el embalse de las Nieves, cuyas riberas y entorno se encuentra igualmente protegido.

Las ZEC/LIC ES311004 corresponde a la Cuenca del Río Manzanares. Este Suelo No Urbanizable de protección se encuentra al costado noreste del término Municipal. Consiste en la superficie comprendida entre la autovía A-6 y el límite noreste del Municipio.

PRCM Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable incluidas en la propia delimitación del Parque Regional. Su delimitación concuerda con la delimitación de las ZEC/LIC del Río Guadarrama. Su regulación está sometida a Ley 20/1999 de 3 de mayo del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

PRCA Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable incluidas en la propia delimitación del Parque Regional. Su delimitación concuerda con la delimitación de las ZEC/LIC del Río Manzanares. Su regulación está sometida Ley 1/1985, de 23 de enero, de declaración del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Montes Preservados Los montes preservados son todas aquellas zonas declaradas de Especial Protección y aquellos espacios que constituyan un enclave con valores de entidad local que sea preciso conservar. En la Comunidad de Madrid se declaran dos tipos de montes preservados: las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal.

En el término municipal de Galapagar incluye masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal, en ocasiones son coincidentes con los Parques Regionales.

Montes de Utilidad Pública Los Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid son aquellos de titularidad pública declarados en aras de satisfacer necesidades de interés regional con funciones de carácter fundamentalmente protector, social o ambiental.

Las funciones de protección de los Montes de Utilidad Pública son las relativas a la regeneración y conservación de suelo, la disminución de la erosión y la captación, protección y conservación de los recursos hídricos, la protección de la fauna y flora, el mantenimiento de los equilibrios ecológicos y sistemas vitales esenciales y la preservación de la diversidad genética y del paisaje.

En el término municipal de Galapagar se ubican tres Montes de Utilidad Pública, de los cuales dos son municipales: Cuesta Blanca, y la Dehesa Vieja y, al sureste pertenecientes a la Comunidad de Madrid Granja y Molino de la Hoz.

Vías Pecuarias: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Carreteras Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las carreteras que atraviesan el término municipal de Galapagar. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Cauces y Riberas: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Bienes Protegidos: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos, los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Protección Agropecuaria: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que no están afectados por una protección superior, ni están sometidos a otras afecciones sectoriales, pero que por su riqueza edafológica requieren ser preservados para los usos agrícolas, constituyendo bandas de protección en torno a la zona urbanizada. El régimen urbanístico será el definido en la Normativa Urbanística del presente Plan General, y el recogido en la Ley 9/2001.

Áreas de conectividad ecológica: Incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección que presente un terreno de conectividad ecológica que se separan en las siguientes categorías:

Continuidad de Montes. Este Suelo No Urbanizable de Protección brinda conectividad ecológica para los montes preservados anteriormente mencionados. Protege terrenos que desde el Planeamiento Municipal se considera que deben ser protegidos dado a sus altos valores intrínsecos como lo son una alta densidad de arbolado. Constituyen un enclave con valores de entidad local que son necesarios conservar.

Continuidad de ENP/ Red Natura. Este Suelo No Urbanizable brinda conectividad ecológica para los Espacios Naturales Protegidos. Protege terrenos que desde el Planeamiento Municipal se considera que deben ser protegidos dado a su aporte a la continuidad ecológica de los espacios naturales protegidos que hacen parte de la Red Natura.

Corredor Ecológico. Este Suelo No Urbanizable de Protección brinda conectividad para los corredores ecológicos. Protege terrenos que desde el Planeamiento Municipal se considera que deben ser protegidos dado a su aporte a la continuidad de la red.

11.2 Régimen general del Suelo No Urbanizable de Protección

El régimen general de Suelo No Urbanizable de Protección se regulará por lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como lo dispuesto en la normativa sectorial. Debiendo de tener en cuenta las siguientes cuestiones:

11.2.1 Parcelaciones rústicas

En suelo no urbanizable de protección solo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Estas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, especialmente a lo referido a la unidad mínima de cultivo y precisará licencia urbanística previa de acuerdo con lo previsto en la legislación de la Comunidad de Madrid.

Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo:

- Cuando vaya a constituir el soporte de una infraestructura básica del territorio o red pública general o supramunicipal de las establecidas en el Plan General
- Cuando la segregación se efectúe simultáneamente con la agrupación con otra u otras parcelas de la que resulte una parcela con superficie igual o superior a la unidad mínima

11.2.2 Parcelaciones urbanísticas

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables de protección quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas tal como dispone la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid

11.2.3 Vallados y cierres de fincas

Los vallados y cierre de fincas en los suelos no urbanizables de protección están sujetos exclusivamente a licencia municipal.

Los vallados deberán construirse de forma tal que en la totalidad de su perímetro no se impidan la circulación de la fauna silvestre o cinegética.

El vallado de una parcela que colinde con vía pecuaria precisa, de acuerdo al Artículo 14 de la 8/1998, de 15 junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la DG competente en materia de vías pecuarias. En cualquier caso, deberán cumplir los requisitos exigidos por la legislación sectorial y el Código Civil.

11.2.4 Condiciones estéticas

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

- a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

- d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- e) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
- g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- h) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

11.2.5 Condiciones de las edificaciones

Las construcciones deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- a) Tener el carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, salvo que la normativa sectorial determine distancias mayores.
- c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

11.3 Régimen específico para cada tipo de suelo

El régimen específico de usos permitidos, prohibidos y compatibles para cada una de las categorías de suelo se describe en la matriz de usos que figura en el anexo I que en caso de discrepancia tendrá primacía sobre lo dispuesto en este capítulo, debiéndose cumplir lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como lo dispuesto en la normativa sectorial.

11.3.1 ZEC/LIC (Zonas Especiales de Conservación y Lugares de Importancia Comunitaria)

La regulación de usos que se establece para esta categoría de ordenación es bastante restrictiva, estando prohibidas todo tipo de edificaciones, y nuevas infraestructuras y dotaciones, a excepción de las instalaciones desmontables adscritas al sector primario y las edificaciones vinculadas al uso de agroturismo, aunque condicionado a su implantación sobre edificación existente y garantizando la no afección a los hábitats de especial protección. Se autorizan los actos no constructivos vinculados al sector primario, siempre y cuando no supongan una afección sobre los hábitats, excepto la implantación de nuevos regadíos y de ganadería intensiva, que son usos prohibidos en esta categoría de ordenación, al igual que la actividad extractiva.

11.3.2 PRCM Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama

Contará con la misma regulación que la anterior, quedando regulado también por lo dispuesto en la Ley 20/1999 de 3 de mayo del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

11.3.3 PRCA Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares

Mantiene la misma regulación de usos que las anteriores, quedando a su vez regulado por lo dispuesto en la Ley 1/1985, de 23 de enero, de declaración del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

11.3.4 Montes Preservados

Su regulación es idéntica a las anteriores. Su regulación vendrá determinada por lo dispuesto en Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes.

11.3.5 Montes de Utilidad Pública

Conserva la misma regulación de usos que las tres anteriores. Su regulación vendrá determinada por lo dispuesto en Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes.

11.3.6 Vías Pecuarias

En las vías pecuarias queda permitida la ganadería extensiva y figuran usos compatibles actos no constructivos del sector primario como: agricultura de secano, regadío tradicional, nuevos regadíos, ganadería intensiva, explotación forestal silvícola y repoblaciones forestales. Queda prohibido todo tipo de edificaciones, y nuevas infraestructuras y dotaciones, a excepción de instalaciones desmontables adscritas al sector primario y las edificaciones vinculadas al uso de agroturismo, aunque condicionado a su implantación sobre edificación existente.

Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

11.3.7 Carreteras

En este tipo de suelo los usos serán compatibles siempre y cuando se cuente con autorización del propietario de la vía y teniendo en cuenta que los usos edificatorios estarán prohibidos en la zona de dominio público y en los caminos públicos, serán autorizables sobre construcciones existentes siempre que no supongan una ampliación de su volumen en los terrenos localizados dentro de la línea límite de edificación y fuera de la línea límite de la edificación, sí serán autorizables las nuevas edificaciones.

La regulación vendrá determinada por lo dispuesto en las siguientes normas: Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid y Orden de 3 de abril de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid

11.3.8 Cauces y Riberas

Se encuentran permitidos los usos no constructivos del sector primario como agricultura de secano, regadío tradicional, nuevos regadíos, ganadería extensiva, así como instalaciones desmontables. Serán compatibles los usos de ganadería intensiva, explotación forestal y silvícola y repoblaciones forestales, así como infraestructuras relacionadas con el ciclo hidráulico y telecomunicaciones. Respecto de otras edificaciones adscritas al sector primario como almacenes de materias primas y aperos, granjas e instalaciones de estabulación, instalaciones relacionadas, relacionadas con la explotación forestal y/o de caza y cinegéticas, de renovación y conservación de las edificaciones preexistentes siempre que no supongan ampliación de volumen.

Los cauces y riberas quedan a su vez regulado por lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

11.3.9 Bienes Protegidos

En este suelo se encuentran permitidos los usos adscritos al sector primario, no constructivos de agricultura de secano, regadío tradicional, ganadería extensiva e instalaciones desmontables, quedando como compatible, el resto de los no constructivos y constructivos, salvo aquellos destinados a la primera transformación de productos y venta directa de productos agrarios que estarán prohibidos. Únicamente serán compatibles las infraestructuras destinadas al ciclo hidráulico, sistema energético, telecomunicaciones y los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, científicos, asistenciales, religiosos y funerarios. Respecto a los usos terciarios serán compatibles en edificación existente los usos de agroturismo, hoteles, alberques y casas rurales, restaurantes y bares.

Además, vendrá regulado por lo dispuesto en Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

11.3.10 Protección Agropecuaria

En estos suelos estarán permitidos los usos adscritos al sector primario no constructivos de agricultura de secano, regadío tradicional, nuevos regadíos, ganadería extensiva e instalaciones desmontables. Siendo compatible el resto de los no constructivos como también los constructivos salvo venta de productos agrarios. Son compatibles a su vez, los elementos de ciclo hidráulico, energético y telecomunicaciones, así como las actividades y servicios destinadas a servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares. Los usos del sector terciario de agroturismo, hoteles, alberques y casa rurales, restaurantes y bares serán usos compatibles únicamente sobre edificación existente.

11.3.11 Áreas de conectividad ecológica

La regulación de usos que se establece para esta categoría de ordenación es bastante restrictiva, estando prohibidas todo tipo de edificaciones, y nuevas infraestructuras y dotaciones, a excepción de las instalaciones desmontables adscritas al sector primario y las edificaciones vinculadas al uso de agroturismo, aunque condicionado a su implantación sobre edificación existente y garantizando la no afección a los hábitats de especial protección. Se autorizan los actos no constructivos vinculados al sector primario, siempre y cuando no supongan una afección sobre los hábitats, excepto la implantación de nuevos regadíos y de ganadería intensiva, que son usos prohibidos en esta categoría de ordenación, al igual que la actividad extractiva

ANEXO I- Fichas de Unidades de Ejecución en SUNC

ANEXO II- Fichas de Sectores en SUBLE