

PLAN GENERAL
DOCUMENTO DE AVANCE.
NORMAS URBANÍSTICAS



Ayuntamiento de
SANTORCAZ

OCTUBRE 2021



Índice

TÍTULO I: ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.	4
CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.	4
CAPÍTULO 2: REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.	9
TÍTULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	11
CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES.	11
CAPÍTULO 2: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.	14
CAPÍTULO 3: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	17
CAPÍTULO 4: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	20
CAPÍTULO 5: REDES SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES.	23
CAPÍTULO 6: VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	25
TÍTULO III: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	26
CAPÍTULO 1: INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO.	26
CAPÍTULO 2: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.	35
CAPÍTULO 3: OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.	37
TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN ACTOS DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN	38
CAPÍTULO 1: LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN.	38
CAPÍTULO 3: INCUMPLIMIENTO E INFRACCIONES URBANÍSTICAS	49
CAPÍTULO 4: RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.	50
TÍTULO V: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.	52
CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES.	52
CAPÍTULO 2: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.	53
CAPÍTULO 3: USO RESIDENCIAL.	56
CAPÍTULO 4: USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERO Y RECREATIVO.	64
CAPÍTULO 5: USO INDUSTRIA Y ALMACENES.	68
CAPÍTULO 6: USO DOTACIONAL.	70
CAPÍTULO 7: USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	75
CAPÍTULO 8: USO GARAJE APARCAMIENTO.	77
CAPÍTULO 9: USO AGROPECUARIO	80
TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.	81
CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES.	81



CAPÍTULO 2: CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.....	88
TÍTULO VII: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	100
CAPÍTULO 1: OBJETO Y CONTENIDO.	100
CAPÍTULO 2: CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS.	101
CAPÍTULO 3: CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.	103
CAPÍTULO 4: CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.....	105
TÍTULO VIII: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	125
CAPÍTULO I: CONDICIONES GENERALES.....	125
CAPÍTULO II: MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.	126
CAPÍTULO III: MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA ESCENA URBANA.....	142
CAPÍTULO IV: MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.....	145
TÍTULO IX: REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO.....	148
CAPÍTULO I: DIVISIÓN DEL SUELO. TIPOS DE ACTUACIONES.	148
CAPÍTULO II: CONDICIONES DE DESARROLLO.	150
CAPÍTULO III: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.	152
SECCIÓN 1: ZONA 01. CASCO ANTIGUO (CA)	152
SECCIÓN 2: ZONA 02. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)	159
SECCIÓN 3: ZONA 03. INDUSTRIA Y ALMACENES (IND)	164
SECCIÓN 4: ZONA 04. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (EQ)	168
SECCIÓN 5: ZONA 05. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (E.L.-Z.V.)	172
SECCIÓN 6: ZONA 06. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.	174
SECCIÓN 7: RED VIARIA (R.V.).	175



TITULO I: ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

I. Objeto y fundamento del Plan General.

Se redactan las presentes Normas Urbanísticas (en adelante, “**NN.UU.**”), al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece la legislación urbanística, para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General.

Las presentes NN.UU. forman, por tanto, parte del Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, que es el instrumento de planificación y ordenación integral urbanística del municipio de conformidad con el planeamiento general, que clasifica suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando bien en sí mismo o bien en los diferentes instrumentos que desarrollen el Plan General, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

La ordenación urbanística, de conformidad con el art. 2.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, comprende las siguientes actividades:

- a) Garantía de la efectividad del régimen urbanístico del suelo.
- b) Planeamiento urbanístico.
- c) Ejecución del planeamiento urbanístico.
- d) Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario

2. Ámbito de aplicación.

La presente normativa urbanística, que desarrolla lo dispuesto en el Capítulo III, Título II, artículos 41 y ss. de la ley 9/2001, de 7 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se aplicará a la totalidad del término municipal de Santorcaz.

Es de aplicación directa lo establecido en estas NN.UU. En todo aquello que no esté específicamente recogido en el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante “**P.G.**”) será de aplicación la prescripciones legales y reglamentarias de aplicación, así como los restantes instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes que sean de aplicación en el municipio de Santorcaz.

3. Vigencia del Plan General

Aprobado definitivamente el Plan de Ordenación urbanística, entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del P.G. en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, a efectos de garantizar la publicidad de la norma.

El depósito de los Planes en el registro, incluidas sus modificaciones y revisiones será condición legal para su publicación.

De conformidad con el art. 66.3 de la Ley 9/2001 los planes de Ordenación tendrán una vigencia indefinida en tanto en cuanto no se produzca su revisión o modificación, sin perjuicio de las eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

4. Régimen jurídico.

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística y medioambiental de la Comunidad de Madrid y todas aquellas legislaciones concordantes, básicas o supletorias que señale la legislación autonómica.

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

5. Efectos de la aprobación del Plan General

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

El P.G. obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, así como a los planes que lo desarrollen y proyectos que lo ejecuten al estricto cumplimiento de sus términos y determinaciones. El cumplimiento podrá ser exigido por cualquier persona, tenga la condición de interesado o no, mediante el ejercicio de la acción pública urbanística, de conformidad con su legislación reguladora.

La ejecutividad del planeamiento implica que, desde el momento de publicación de la aprobación definitiva y del texto íntegro de las Normas del P.G., quedan automáticamente declaradas de utilidad pública, las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de dotaciones o equipamientos públicos y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias establecidas como zonas de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los supuestos y en las condiciones que se establezcan.

También se legitima con la aprobación del Presente P.G. las expropiaciones que materializan sus determinaciones y se califican como fuera de ordenación los edificios total o parcialmente incompatibles con él.

6. Publicidad e información.

Desde el momento de su publicación, el presente P.G., tendrá carácter público y cualquier persona tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del P.G. y de los planes y proyectos que lo desarrollen, así como solicitar información del régimen aplicable a un suelo determinado, de conformidad con el ordenamiento jurídico aplicable en el momento de su ejercicio.

Los ciudadanos tendrán derecho a consultar en el Ayuntamiento, toda la documentación del Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, así como a ser informados de forma completa y por escrito en plazo razonable, previa solicitud en la forma determinada por el propio Ayuntamiento, del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos en la legislación reguladora.

La instrumentación formal de las peticiones de información será objeto de regulación municipal específica siendo recomendable su inclusión en la web municipal.

**7. Documentación del P.G**

El Plan General de Santorcaz posee la documentación establecida en el art. 43 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las “Recomendaciones de Documentación mínimas en los instrumentos de planeamiento”, concretándose en los siguientes documentos:

- Memoria de Información y Diagnóstico.
- Memoria de Ordenación.
- Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica.
- Normas Urbanísticas.
- Catalogo de Bienes Protegidos.
- Planos.
 - Planos de Información
 - Planos de Ordenación
 - Planos de Infraestructuras

8. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro establecidas en este P.G. Sin perjuicio de una mayor concreción son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría de 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.

Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material del Planeamiento. Sin perjuicio de una mayor concreción, son en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- 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 las obras admisibles y las condiciones que den 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.



Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.

9. Ordenanzas complementarias.

El Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de estas NN.UU., Ordenanzas complementarias al planeamiento urbanístico con el objeto de regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones específicas de usos, protecciones, aclaraciones, interpretaciones e indeterminaciones y subsanación de errores normativos del documento de normas generales y ordenanzas, así como normas de policía y buen gobierno de las diferentes áreas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que les conceden los art. 108 y ss. de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen local, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación del P.G., prevaleciendo las nuevas determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos en que existiesen contradicciones.

La puesta en conocimiento a la Comunidad de Madrid se hará mediante remisión a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, de certificación del acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la correspondiente Ordenanza. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación.

Las ordenanzas municipales de urbanización deberán regular todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de la ejecución. Podrán también incluir criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

Las Ordenanzas municipales de instalaciones, edificación y construcción regularán pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. En concreto:

- a. Deberán regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambientales, estética, ornato, calidad, conservación y utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones, así como los requisitos y las condiciones de los proyectos y de la dirección, ejecución y recepción de edificaciones y restantes construcciones e instalaciones, de conformidad con la legislación reguladora de la edificación.
- b. Podrán regular cuantos otros aspectos de la edificación y construcción no estén reservados por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, al planeamiento urbanístico.

10. Competencia e interpretación.

Las competencias de aplicación e interpretación de estas NN.UU., le corresponde únicamente al Ayuntamiento de Santorcaz, en el ejercicio de las competencias que le son propias, sin perjuicio de las que le pudieren corresponder a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid y a los demás organismos con competencias sectoriales en el marco de sus respectivas disposiciones legales.

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

A fin de concretar aspectos normativos concretos de cualquier índole, el Pleno Municipal podrá aprobar la interpretación que considere más adecuada a las determinaciones del P.G. que fueren ambiguas. En cualquier caso, la interpretación oficial requerirá un Informe Técnico del Servicio de Urbanismo Municipal. Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al Documento del Plan General de

**DOCUMENTO DE AVANCE**

Ordenación Urbana como anotación complementaria de la determinación que se interpreta y se expondrá en lugar adecuado para el conocimiento público.

También podrán redactarse por parte de los Servicios Técnicos Municipales instrucciones técnicas gráficas y/o escritas que serán de obligado cumplimiento y complementarán el presente cuerpo normativo. Dichas instrucciones no podrán modificar las condiciones de las presentes NN.UU.,

En el caso de existir supuesto de conflicto entre los diversos documentos del P.G., la interpretación se efectuará en el sentido que sea más favorable a los intereses de la colectividad, esto es, al cumplimiento o incremento de dotaciones y equipamientos urbanos, al aumento de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del entorno natural y a la menor transformación de los usos y actividades existentes.

Salvo determinación expresa en contrario, la interpretación de su contenido se regirá por los siguientes criterios generales:

- a. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta de sus contenidos específicos.
- b. Tendrán preferencia las determinaciones expresadas en la Normativa Urbanística, los Planos de Ordenación y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, sobre los documentos de carácter informativo o la Memoria Justificativa, que se utilizarán exclusivamente como apoyo interpretativo o para deducir criterios y objetivos generales que no se citen expresamente en los primeros.
- c. En las referencias a dominios públicos establecidos en la legislación sectorial aplicable tales como carreteras, cauces, vías pecuarias etc., se utilizarán los criterios legales o reglamentarios aplicable de acuerdo con su legislación específica. Las afecciones genéricas solo podrán ajustarse por el planeamiento en los supuestos y mediante los procedimientos citados expresamente en esta legislación. Aun cuando no se especificaren las disposiciones legales de carácter sectorial, o estas se aprobasen o modificasen con posterioridad a la redacción del presente Plan General, no estará justificado su incumplimiento.
- d. En caso de contradicción entre las distintas series de planos de ordenación se tendrá en cuenta que:
 - Las determinaciones de ordenación estructural tienen preferencia sobre las de ordenación detallada.
 - Definida la ordenación detallada, la ubicación y medición definitiva de la superficie de los distintos ámbitos será la que resulte de replantear sus determinaciones sobre el terreno.
 - Para replantear las determinaciones espaciales tendrán preferencia los planos que se apoyen sobre levantamientos topográficos; en caso de no existir, los planos de ordenación editados a menor escala frente a los establecidos a mayor escala.
 - En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- e. En los ámbitos sujetos a desarrollo urbanístico en los que un mismo plan defina simultáneamente parámetros de intensidad estructurales y de detalle, se entenderá que tienen preferencia los primeros.
- f. Cuando el planeamiento cite simultáneamente parámetros de intensidad absolutos y relativos (coeficientes referidos a la superficie de suelo), se indicará expresamente cuál es el parámetro asignado y cual el calculado a partir del anterior. En ausencia de esta mención, tendrán preferencia los relativos.
- g. Cuando existan contradicciones entre referencias genéricas en planos o normativa y las específicas aplicables a un determinado ámbito, como las fichas de desarrollo o documentos similares, tendrán preferencia las específicas.



- h. Las asignaciones directas de usos e intensidades tienen preferencia sobre los cálculos de aprovechamiento. En caso de contradicción, se entenderá que existe un error material en estos últimos.
- i. Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta último.
- j. Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones debidamente justificadas mediante comprobaciones cartográficas.
- k. Los planes de desarrollo podrán definir un orden de preferencia distinto al indicado por el P.G., justificándolo de forma razonada en función de las circunstancias de cada uno de los ámbitos y procedimientos técnicos utilizados para formalizar sus determinaciones, en caso contrario primarán las normas de interpretación establecidas por el presente Plan General.
- l. Para interpretar documentos vigentes redactados a partir de cartografía de baja calidad o con determinaciones gráficas no referenciadas a una cartografía, se adoptarán los siguientes criterios de interpretación:
 - Cuando existan edificaciones, vallados u otros elementos físicamente identificables, cuya situación coincida aproximadamente con las de las líneas dibujadas en los planos de ordenación, se entenderá que los límites, alineaciones u otras determinaciones de la ordenación coinciden con los límites físicos, salvo especificación expresa en contrario.
 - Cuando no coincidan con referencias físicas fácilmente identificables, se replantearán directamente los ejes de las líneas dibujadas, apoyándose en las referencias más cercanas de su entorno.

CAPÍTULO 2: REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. Revisión del P.G.

Se entiende por revisión del P.G. la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal

El Plan General se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que se supongan modificación del modelo territorial adoptado. La revisión podrá acometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal, cuya ordenación sea susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónomas.

Cuando razones de urgencia exijan la adaptación de los Planes de Ordenación Urbanística a los de la ordenación del territorio, o se hayan incumplido los plazos de revisión, el Gobierno de la Comunidad de Madrid según lo dispuesto legal o reglamentariamente, podrá proceder a la revisión del Plan General vigente, fijando a los municipios plazos adecuados al efecto y para la adopción de medidas pertinentes. Si transcurren los plazos fijados sin que se hayan llegado a iniciar los procedimientos se habilitará a la Consejería competente para proceder a la elaboración de la revisión omitida.

2. Modificación del P.G.

Toda alteración de las determinaciones estructurantes del P.G. que no se recoja en el artículo anterior supondrá y requerirá la modificación del Plan General.

El Plan General de Ordenación podrá modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo, si bien no se podrán disminuir las ZZVV por debajo del estándar establecido en el art. 36 de la Ley 9/2001.



En lo relativo al procedimiento de modificación del Plan General, deberá cumplirse lo establecido en el art. 57 de la Ley 9/2001, salvo que se trate de modificaciones puntuales del planeamiento cuando no supongan modificaciones no sustanciales, en cuyo caso se simplificará la tramitación administrativa reduciéndose los plazos para la evacuación de los informes sectoriales necesarios.

3. Suspensión del P.G.

Cuando concurran circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad, el consejero competente en materia de ordenación urbanística podrá suspender el P.G. en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, previa audiencia del municipio a fin de proceder a su revisión o modificación cuando la ejecución del P.G. afecte negativamente al interés regional. Para la suspensión del Plan General se seguirá el procedimiento establecido en el art. 70 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por otra parte, también podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción, edificación y de ejecución de actividades para elaborar, tramitar o aprobar cualquier instrumento de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones, incluso en la fase de avance de planeamiento. La aprobación Inicial del Proyecto de Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. Este plazo será ampliable otro año cuando dentro del primero se hubiera completado el periodo de información pública. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurran cinco años, contados a partir del término de suspensión.



TÍTULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES.

1. Concepto de suelo y definiciones.

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

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

Para reflejar estas situaciones se tendrán en cuenta las siguientes acepciones:

- a) Suelo clasificado: es aquel suelo que cuenta con planeamiento general en el municipio y una clasificación urbanística suficiente para establecer el destino del mismo, pudiendo distinguirse entre suelo urbano, urbanizable y suelo no urbanizable de protección.
- b) Suelo no urbanizable de protección: aquel suelo que se encuentra en su estado natural y que esté sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación tanto por la legislación territorial, sectorial o en razón de algún valor que le sea intrínseco.
- c) Suelo ordenado: es aquel que cuenta con un planeamiento de detalle aprobado, y por tanto con diferenciación entre las distintas zonas patrimonializables, viario, equipamientos... con independencia de que se encuentre o no urbanizado.
- d) Suelo gestionado: es aquel que ha sufrido las modificaciones jurídicas necesarias para que los ámbitos correspondientes al dominio público pertenezcan a la entidad competente, siendo el caso común el Ayuntamiento, y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores.
- e) Suelo urbanizado: es aquel que tiene terminada la urbanización y la misma ha sido recepcionada por el Ayuntamiento.
- f) Suelo Parcelado: es aquel que se encuentra jurídicamente dividido para soportar de forma independiente las futuras edificaciones.
- g) Suelo vacante: es aquel que estando urbanizado y parcelado, carece de edificación y se podría edificar solicitando las correspondientes licencias.
- h) Solar: corresponde a la denominación de una parcela apta para la edificación o construcción, totalmente urbanizada, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías municipales 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.

2. División del suelo.

Por su parte el suelo puede ser objeto de un proceso de división mediante alguna de las siguientes actuaciones:

- Parcelación del suelo: Por parcelación del suelo se entiende todo acto de división material o segregación del suelo para dar lugar a dos o más entidades diferentes, con independencia de su caracterización a los efectos de la legislación civil e hipotecaria. Por lo tanto, para que exista parcelación basta que se efectúen actos, aunque no tengan trascendencia física en el terreno o que se realicen declaraciones formales en documentos públicos o privados, con independencia de que estén inscritos o no en el Registro de la Propiedad. Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:

**DOCUMENTO DE AVANCE**

- Parcelación rústica: aquella que se realiza sobre las fincas que constituyen el territorio que no forman parte del suelo delimitado como urbano o urbanizable dentro del proceso de transformación urbana.
- Parcelación urbana: se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano, bien como resultado de una ordenación urbanística, bien por realizarse sobre fincas que componen el suelo clasificado como tal.
- Parcelación urbanística del suelo: es aquella que pueda dar lugar a la constitución de un suelo urbano en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento, ya sea planeamiento general o de desarrollo.
- Parcelación ilegal: Se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en este planeamiento, sobre todo aquellas que se realicen con la intención manifiesta o encubierta de llevar a cabo su posterior edificación.
- Reparcelación del suelo: se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, con carácter general constitutivos de una unidad de actuación, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a sus beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos, constituyendo una técnica de gestión o ejecución urbanística.

3. Regulación del régimen urbanístico aplicable al suelo.

El Régimen urbanístico del suelo corresponde al conjunto de determinaciones del Plan General que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo, y las posibilidades para desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones se establecen con carácter general en la legislación urbanística vigente y varían fundamentalmente en función de la clasificación del suelo y de su calificación.

El Plan General regula el régimen del suelo mediante las determinaciones de los siguientes aspectos:

- a) Las clases de suelo que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo.
- b) Los derechos y obligaciones de la propiedad en cada una de ellas.
- c) Los ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo urbanístico.
- d) La calificación urbanística del suelo.
- e) El contenido y aprobación de los instrumentos que lo desarrollan.
- f) Los requisitos generales para la ejecución urbanística.
- g) Las condiciones para la utilización del suelo.
- h) Los usos y obras provisionales.
- i) El régimen de las situaciones preexistentes.
- j) Las infracciones y los incumplimientos urbanísticos.

El Plan General tiene en cuenta la función social de la propiedad, delimitada por el contenido legal establecido por la legislación estatal y la autonómica, y por tanto prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística respecto del justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

El Plan General de Ordenación urbana divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, distinguiendo las siguientes clases de suelo.

3. Colaboración de los particulares en el proceso de planeamiento.

Los particulares podrán, en los términos concretados en las presentes NN.UU. y en la L.S.C.M., redactar planeamiento urbanístico de desarrollo, proyectos de urbanización y proyectos de reparcación en desarrollo del presente Plan General.



4. Transmisiones

Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán las condiciones urbanísticas del mismo.

5.- Entidades colaboradoras.

A los efectos del adecuado cumplimiento por parte de los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectadas, se fomentará, y en su caso exigirá, la constitución de las Entidades urbanísticas Colaboradoras (EUC) en la gestión del desarrollo del Plan General y Planeamiento de Desarrollo. Estas entidades podrán revestir las formas previstas en la L.S.C.M. y el Reglamento de Gestión o cualesquiera otras previstas por la legislación con carácter general, en caso de actuaciones aisladas si así procediere.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se estará a las siguientes reglas:

- a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar a la constitución de las correspondientes Juntas de compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, respectivamente.
- b) La ejecución de las redes públicas, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes planes parciales, se lleve a cabo mediante proyectos con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la recaudación y distribución de las cargas.
- c) En los diferentes ámbitos espaciales que resulten de lo establecido por este Plan General, a los efectos de la mejora de las condiciones del número urbano, se constituirán las correspondientes asociaciones de propietarios y titulares de derechos afectados.
- d) El Ayuntamiento podrá exigir que toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización de sectores en suelo urbanizable o de operaciones de reforma interior, deba contar a la finalización de la ejecución del Plan, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.



CAPÍTULO 2: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

SECCIÓN 1: DISPOSICIONES GENERALES

1. Definición de suelo urbano.

Constituye el suelo urbano el que reúne las condiciones generales que se especifican en el art. 14 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (“**L.S.C.M.**”)

Así tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que formando parte de la 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.

2. Categorías primarias en suelo urbano.

Dentro del suelo urbano, en función del grado de urbanización y en aplicación de los criterios establecidos por el art. 14.2 de la L.S.C.M., el Avance diferencia dos categorías de suelo urbano: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

- Suelo urbano consolidado: está integrado por los solares, 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.
- Suelo urbano no consolidado: integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, 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.

SECCIÓN 2: RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN SUELO URBANO.

1.- Régimen urbanístico en suelo urbano.

Los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano, consolidado y no consolidado son los establecidos en el RDL 7/2015 o normativa general de aplicación, complementada con lo dispuesto por la L.S.C.M., así como aquellas determinaciones del presente Plan General que le sean de aplicación, estando definidos los derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado en el art. 17 de la L.S.C.M. y en suelo urbano no consolidado en el art. 18 de la L.S.C.M.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

Régimen del suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, en los casos de modificación de las alineaciones, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la urbanización correspondiente, en otro caso.

Cuando proceda la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del municipio de la superficie destinada a vial y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

Para la materialización de la superficie edificable, podrá autorizarse la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre bajo el criterio de los SS.TT. y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Asunción expresa por el propietario de la realización simultánea de las cesiones en caso necesario, urbanización pendiente y la edificación, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- b) Este compromiso se consignará en los negocios jurídicos celebrados con terceros en lo que afecten a la edificación cuya construcción se autoriza.
- c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Régimen del suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano no consolidado sólo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida por el 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 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 acuerde la Administración urbanística competente. Las licencias o autorizaciones concedidas en estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. Deberá constar en la inscripción en el Registro de la Propiedad el carácter precario de los usos, obras o instalaciones.
- c) Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado, determina lo siguiente:

- 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.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

- 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, así como la equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios.
- c) La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10% 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 municipio.
- 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 en 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. 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.- Aprovechamiento real y aprovechamiento patrimonializable.

El aprovechamiento real o permitido por el planeamiento es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie edificable que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado.

El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por un propietario, es aquel que le reconoce la ley en función del cumplimiento de los deberes que se regulan en la misma. La aplicación de este precepto se concreta de la forma siguiente:

- a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento patrimonializable de una parcela lucrativa, expresado en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria a ella asignado por el Plan General, es el aprovechamiento real que le otorga el planeamiento.
- b) En el resto del suelo urbano el aprovechamiento es el que se reconozca en función de la ejecución desarrollo de los instrumentos de planeamiento.

**CAPÍTULO 3: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.****SECCIÓN 1: DISPOSICIONES GENERALES.****1.- Definición de suelo urbanizable.**

Constituye el suelo urbanizable, el conjunto de terrenos, que de acuerdo con lo señalado en el art. 15 de la L.S.C.M., no tengan la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable de protección, y podrá ser objeto de transformación, en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el propio Plan, incluyendo en esta categoría de suelo aquellos terrenos que no han alcanzado el carácter de suelo urbano por no haber desarrollado su planeamiento parcial o que tienen antecedentes que los hace merecedores de un tratamiento específico.

2.- Categorías de suelo urbanizable.

De conformidad con el art. 15.2 de la L.S.C.M. existen dos categorías de suelo urbanizable:

Suelo urbanizable sectorizado (S.U.Z.): integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores.

Suelo urbanizable no sectorizado (S.U.Z.N.C.): integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable.

Se tendrá que delimitar cada sector en el momento de una iniciativa de transformación urbanizadora y a través de su correspondiente Plan de Sectorización.

SECCIÓN 2: RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN SUELO URBANIZABLE.

Los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado serán los recogidos en el art. 21 de la L.S.C.M., mientras que los de los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado se disponen en el art. 22 de la referida ley.

Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

En el suelo urbanizable sectorizado será de aplicación el mismo régimen que se establece para el suelo urbano no consolidado, distinguiendo según esté establecida o no la ordenación pormenorizada.

La ejecución del Suelo Urbanizable sectorizado se efectuará a través de la figura del Plan Parcial, que completará las determinaciones establecidas en el Planeamiento General. El documento del Plan Parcial se ajustará en contenido y tramitación a lo establecido en los art. 47, 48 y 49 de la L.S.C.M.

El derecho de los propietarios a la adjudicación de solares resultantes de ejecución será proporcional a la superficie de terreno aportada a los mismos.

En estos casos, el Ayuntamiento podrá autorizar la simultaneidad de la edificación de terrenos que todavía no tengan la condición de solar, con la ejecución de las obras de urbanización, previa presentación de garantía determinada a este efecto por las ordenanzas municipales.

Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

En suelo urbano no sectorizado podrán formularse iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos.

Las iniciativas de desarrollo urbanístico se formalizarán mediante solicitudes de tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización. El documento del Plan de Sectorización se ajustará en contenido y tramitación a lo establecido en los art. 44, 45 y 46 de la L.S.C.M.



Las determinaciones de ordenación y gestión de las actuaciones urbanizadoras que se legitimen por el correspondiente Plan de Sectorización deberán observar los criterios que sobre delimitación de sectores y su inserción en el modelo territorial se establezcan por el planeamiento territorial y urbanístico de aplicación.

Igualmente, se permite solicitar y en su caso, ejecutar en sus terrenos, las obras, construcciones y edificaciones e implantar los usos y las actividades autorizables en esta categoría de suelo conforme a la L.S.C.M.

En cualquier caso, los interesados podrán consultar previamente al ejercicio de los anteriores derechos a las Administraciones competentes sobre la viabilidad de la sectorización y legislación sectorial, de conformidad con el art. 21 de la L.S.C.M.

En el suelo urbanizable no sectorizado se permiten las actuaciones que no requieren cambio en la categoría de suelo, de conformidad con el art. 25 de la L.S.C.M. que serán:

- a) *Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.*
- b) *Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.*
- c) *Las instalaciones de carácter deportivo que podrán concederse mediante licencia municipal.*

Según el art. 26 de la L.S.C.M. en el suelo urbanizable no sectorizado también se podrán llevar a cabo los siguientes proyectos que requerirán calificación urbanística.

a) Las de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.

La calificación a que se refiere esta letra podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.

c) Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.

d) Las de carácter residencial. Para que se autorice el uso de vivienda familiar será necesario que se disponga aislada en el interior de la unidad, que por su localización no pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, y que la finca cuente, cualquiera que sea su naturaleza, con la superficie mínima que se establece en la legislación forestal y agraria para los terrenos considerados monte.

e) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.



DOCUMENTO DE AVANCE

f) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

g) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

h) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Dentro de esta clasificación y de conformidad con la legislación vigente, el presente plan general autoriza la construcción en suelo urbanizable no sectorizado de elementos de infraestructuras, tales como plantas de tratamiento de aguas, EDARs, centros de transformación o los denominados huertos solares, esto es, superficies extensas donde se localizan placas solares para la generación de energía. No obstante, en caso de modificación en la L.S.C.M. que variase las autorizaciones necesarias para la implantación de este tipo de usos, se estará a lo que se diga en las leyes de mayor rango.

En la actualidad, los requisitos de contenido y el procedimiento de tramitación y aprobación de las iniciativas de actuación sometidas a calificación urbanística se regulan en los art. 147 y 148 de la L.S.C.M., según los cuales, se establece el procedimiento de calificación urbanística, proceso que permite completar el régimen urbanístico complementando la ordenación establecida por el planeamiento general y los planes de desarrollo, complementando la ordenación para una o varias parcela o unidades mínimas y autorizando un proyecto de edificación o uso del suelo, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en el suelo no urbanizable de protección y en el urbanizable no sectorizado.

La calificación urbanística corresponde al consejero competente en materia de ordenación urbanística en el suelo no urbanizable y a la comisión de urbanismo de Madrid en el resto de casos.

El procedimiento solo podrá instarse por el interesado y de conformidad con el procedimiento establecido en el art. 148 de la L.S.C.M.



CAPÍTULO 4: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

SECCIÓN 1: DISPOSICIONES GENERALES.

1. Definición de suelo no urbanizable.

Comprende los terrenos del término municipal en que concurren alguna de las circunstancias siguientes (art. 16 de la L.S.C.M.):

- a) Que estén sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con:
 - La legislación sectorial (valores paisajísticos, históricos, ambientales, de riesgos naturales etc.)
 - Su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Que el Plan General considere que deben ser protegidos, por cumplimiento de la L.S.C.M. y por las siguientes circunstancias particulares
 - Tener la condición de bienes de dominio público natural.
 - Ser merecedores de algún régimen de protección.
 - Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo previsto en el P.G., y como consecuencia de la Evaluación Ambiental.

2.- Categorías de suelo no urbanizable.

Además de los suelos protegidos que se pueden adscribir a las citadas clases y categorías de suelo, existen otras protecciones que bien por situarse en suelo urbano o urbanizable o bien por tararse de elementos aislados a proteger se recogen en el plano de “afecciones”.

3.- Actuaciones en suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la L.S.C.M. que se reseña en el artículo anterior, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en planeamiento urbanístico, de conformidad con el art. 29 de la L.S.C.M.. El planeamiento urbanístico de la localidad, y siempre que lo permita la legislación sectorial, urbanística y territorial, permitiría la implantación de infraestructuras y actividades que por su extensión y localización tuvieran que situarse lejos del perímetro urbano, siempre ciñéndose al proceso de clasificación y previo informe favorable de los SS.TT. municipales y aprobación del Ayuntamiento en pleno.

De conformidad con el art. 29 de la L.S.C.M. *“previa comprobación de la calificación urbanística, los Ayuntamientos podrán autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola, ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:*

a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.

b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.



c) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

e) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad”

SECCIÓN 2: REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Son derechos y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable los definidos en el art. 28 de la L.S.C.M.

Por otra parte, en lo relativo al régimen de las actuaciones en el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la L.S.C.M. podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.

Además, en suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones se recoge en los art. 25 y 161 de la L.S.C.M.

Prevía comprobación de la calificación urbanística, el Ayuntamiento podrá autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola, ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser el proyecto de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales, o porque hayan de emplazarse en el medio rural las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

- a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.
- b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.
- c) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensables.



DOCUMENTO DE AVANCE

- d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y servicios complementarios de dichas actividades, así como ciertas dotaciones que favorezcan este desarrollo rural.
- e) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
- f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación.
- g) El Ayuntamiento podrá autorizar instalaciones de carácter deportivo en los suelos rurales destinados a usos agrícolas.
- h) Cualesquiera otras que se autoricen por disposición normativa o reglamentaria de carácter superior.

**CAPÍTULO 5: REDES SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES.****1. Definición.**

Según el art. 36 de la L.S.C.M., se entiende por Red Pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.

La definición de las redes públicas implica señalar expresamente aquellos elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente.

2. Rango de las Redes Públicas.

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

- a) Red supramunicipal: está conformada por aquellos elementos 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) Red general: está conformada por aquellos elementos 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 a nivel supramunicipal.
- c) Red local: está conformada por aquellos elementos cuya función se puede limitar al uso servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

3.- Clasificación de las Redes Públicas.

- 1) Redes de Infraestructura: que comprenden a su vez:
 - a) Red de comunicaciones: tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
 - b) Red de infraestructuras sociales: tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
 - c) Red de infraestructuras energéticas: tales como eléctricas y gasísticas.
- 2) Redes de equipamientos: que comprenden a su vez:
 - a) Red de zonas verdes y espacios libres: tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
 - b) Red de equipamientos sociales: tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.
- 3) Redes de servicios: que comprenden a su vez:
 - a) Red de servicios urbanos: tales como el suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
 - b) Red de viviendas públicas o de integración social.

4.- Obtención de las Redes Públicas.

De conformidad con el art. 90 de la L.S.C.M. los terrenos que el planeamiento urbanístico destina y reserva a redes públicas pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución.
- b) Mediante ocupación directa
- c) Mediante permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición por parte de la Administración actuante.



Cuando los suelos estén adscritos a actuaciones integradas de ejecución de planeamiento y en todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable, según lo dispuesto en el presente Plan General, el suelo deberá ser cedido gratuitamente al municipio libre de cargas y urbanizado, de acuerdo con los procedimientos previstos en la ejecución, salvo determinación expresa en la correspondiente ficha de Ordenación y Gestión.

En el caso del suelo urbano no consolidado, el suelo destinado a Redes Públicas, siempre que no estén ya obtenidos se obtendrá por expropiación o permuta forzosa, cuando así se señale expresamente en el planeamiento, en los proyectos de obra o en cualquier instrumento que implique su declaración pública. Este suelo se obtendrá por cesión directa en concepto de rectificación de alineaciones cuando así se señale. En este caso las Redes Públicas se ejecutarán como obras públicas ordinarias.

Cuando existan redes públicas dentro de un sector sin ejecutar que son necesarios para la conexión de otro sector a desarrollar, deberá resolverse mediante la ejecución, de común acuerdo, como red pública adscrita al segundo sector con cargo económico al primero. En cualquier caso, será el Municipio quien resarcirá a los propietarios del Primer sector cuando una modificación de planeamiento implique la mayor carga económica del primer sector. En caso de imposibilidad de ejecución de esta manera, se actuará por expropiación y ejecución mediante Obra Pública Ordinaria por parte del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá llevar a cabo cualquier red pública de infraestructuras mediante obtención del suelo por expropiación, por tratarse de servicios de interés general, así como disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier planeamiento, aun cuando no se haya recepcionado.

En cualquier caso, la obtención de redes públicas por parte del municipio cumplirá con lo dispuesto en los arts. 91, 92, 93 y 94 de la L.S.C.M.

5.- Ejecución de las Redes Públicas.

La urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras y servicios que sean objeto de cesión obligatoria será llevada a cabo y costeada por los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.

No obstante, lo anterior, la Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la red de que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras.

Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas, se realizarán por la Administración competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión establecidas por el planeamiento urbanístico.

La ejecución de las obras de edificación, así como aquellas otras que excedan de los límites de la urbanización en los suelos destinados a redes públicas serán siempre a cargo de la Administración competente, independientemente de la forma en que se hayan obtenido los terrenos.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estas redes se realizarán a cargo de la administración o empresa pública competente, salvo existencia de acuerdos específicos en contrario.



CAPÍTULO 6: VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

1.- Reserva de suelo para viviendas de protección pública.

Según el art. 38 de la L.S.C.M., en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento determinará en cada caso el carácter de las viviendas, eligiendo entre alguno de las tipologías determinadas por la C.A.M.

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 respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social.



TÍTULO III: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO 1: INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO.

1.- Consideraciones generales.

La ordenación urbanística como se ha establecido en el título anterior regula la utilización del suelo, así como los procesos de transformación de éste mediante la urbanización, edificación y la construcción en general, el uso y la explotación, la conservación y la rehabilitación de las obras, edificios construcciones o instalaciones.

Por lo tanto, el ejercicio de la potestad de ordenación urbanística no solo comprende la garantía de la efectividad del régimen urbanístico del suelo sino también el Planeamiento urbanístico y la ejecución del mismo, y como se establecerá en el título siguiente la Intervención municipal en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario.

1.- Instrumentos para el desarrollo del suelo

Cualquier utilización del suelo, según su clasificación urbanística y las condiciones particulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación regulados en el ordenamiento vigente y los que pudieran haberse establecido por el ordenamiento territorial y urbanístico en el momento de su formulación, que se aplicarán sobre los ámbitos urbanísticos concretos que define el Plan General.

Las figuras de Planeamiento y ordenación que ordenan pormenorizadamente el suelo y que lo califican son los siguientes:

- a) Figuras de Planeamiento urbanístico general: Planes de sectorización para desarrollo del S.U.Z.N.C. Si bien en el presente P.G. todo el suelo urbanizable se encuadra en la categoría de urbanizable sectorizado, se establece la definición del mismo para el caso de cambios de clasificación del suelo.
- b) Figuras de Planeamiento urbanístico de desarrollo: Planes Parciales, Planes especiales, Estudios de detalle y catálogos de bienes y espacios protegidos.

Estas figuras de planeamiento permitirán determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución del mismo. Por otro lado, la ejecución del planeamiento permite, entre otras facultades, organizar y determinar los actos precisos para la materialización y efectividad de las determinaciones de planeamiento, mediante la determinación del régimen y sistema de gestión estableciendo los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo. Para ello se distinguirá, manteniendo la estructura establecida en la L.S.C.M.:

- c) Figuras encaminadas a la ejecución urbanística del planeamiento.
- d) Figuras de ejecución material del planeamiento (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Infraestructuras...)

En todo caso, será preceptivo en todas las tramitaciones contar con los informes que corresponde emitir a los órganos de competencia sectorial, en las condiciones y plazos regulados por las legislaciones específicas y en su defecto por la L.S.C.M.

2.- Iniciativa privada

La actuación de la iniciativa privada en orden a la formulación, refacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución del mismo que se establecen en el presente Plan General, se regularán con carácter general por lo establecido en la legislación autonómica vigente y en su defecto por la normativa reguladora de esta iniciativa.

**SECCIÓN 1: FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL****1. Plan de Sectorización.**

Los Planes de Sectorización (P.S.) son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

Los Planes de Sectorización completan la ordenación estructurante del Plan General sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado. Si el Plan de Sectorización incluye entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada a la documentación establecida en el art. 46 de la L.S.C.M. se incluirá la necesaria para el desarrollo de un Plan Parcial y deberá tramitarse simultáneamente.

SECCIÓN 2: FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**1.- Planes parciales.**

El Plan Parcial establecerá la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable. Cuando en suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbana se englobarán dentro de los Planes Especiales con la denominación de Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:

- a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de estas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.
- b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o Plan de Sectorización.

El contenido sustantivo de los mismos se adecuará a lo dispuesto en el art. 48 y 49 de la L.S.C.M.

Competencia para su aprobación.

La competencia para la aprobación definitiva del los Planes Parciales, corresponderá a la Comisión de Urbanismo de Madrid.

2.- Planes especiales

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del Plan General habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

En el ámbito del "Suelo Urbano" los Planes Especiales contendrán, en su caso para cada tipo:

- a) Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- b) Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- c) Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones.
- d) Afecciones de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

**DOCUMENTO DE AVANCE**

- e) Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales del Plan General.
- f) Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras, solo en el caso que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.
El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.
- g) Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- h) Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

Asimismo, y en su caso, en el ámbito del Suelo no Urbanizable, los Planes Especiales contendrán según el tipo de que se trate:

- a) Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan General o con la delimitación del área de la actuación establecida.
- b) Descripción de las características del sistema general
- c) Ajuste a las determinaciones del Plan General
- d) Definición de áreas sujetas a transformaciones por ser estas:
 - a. Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
 - b. Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
- e) Definición de usos o instalaciones afectadas por la realización de algún sistema general:
 - a. Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones en su caso.
 - b. Normativa de protección en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
- f) Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales o supramunicipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.)
- g) Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de reforestación, mejora de márgenes fluviales etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.
- h) Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso=
- i) Programación de obras.
- j) Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- k) El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos en que la complejidad del sistema lo requiera, podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

En el ámbito del suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) exclusivamente, o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre suelo no urbanizable afecte o incluya áreas de suelo urbanizable, se complementarán las exigencias de contenido señaladas para suelo no urbanizable y además las siguientes:

- a) Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas el desarrollo del sector correspondiente.



- b) Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

De conformidad con el art. 52 de la L.S.C.M. el Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, si procedieren, los informes pertinentes de los organismos afectados.

Competencia para su aprobación:

Corresponderá a la Comisión de Urbanismo de Madrid la aprobación definitiva de los Planes Especiales, siempre y cuando no le esté expresamente atribuida dicha competencia al Pleno del Ayuntamiento.

No obstante, le corresponderá igualmente a la Comisión de Urbanismo de Madrid, la aprobación Inicial, provisional y definitiva de los Planes Especiales de ejecución de infraestructuras, cuando estos corran a cargo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

3.- Otros.

Constituyen figuras de ordenación detallada o complementaria que no podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y que se tendrán que atener a las limitaciones les imponga el correspondiente Plan General o Plan Parcial:

- a) Estudios de detalle (E.D.): El E.D. tiene por función, en las áreas y supuesto previstos por el Planeamiento General o por los Planes Parciales, la concreta definición de volúmenes edificable de acuerdo con lo que especifique el planeamiento y el señalamiento de las alineaciones y rasantes, según lo dispuesto en el art. 53 de la L.S.C.M.
- b) Catálogo de bienes y espacios protegidos: Sin perjuicio de los que deban formar parte de los Planes de ordenación, podrán aprobarse catálogos de bienes y espacios protegidos con el mismo contenido, si bien sólo podrán complementar, precisar, actualizar o mejorar aquéllos. Estos catálogos deberán registrarse en la consejería competente en materia de ordenación urbanística.
- c) Ordenanzas Municipales (O.M.): Ordenanzas municipales no integradas en los instrumentos o planes urbanísticos, que tendrán un carácter complementario a los planes urbanísticos. Estas ordenanzas de carácter complementario al planeamiento urbanístico, se limitará a aspectos morfológicos de las construcciones, condiciones de obras de edificación y condiciones de urbanización. Estas ordenanzas tendrán un carácter autónomo, complementario y habrán de ser coherentes y compatibles con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En caso de contradicción con el planeamiento primará este respecto de las ordenanzas urbanísticas.

4.- Formación, aprobación y efectos del planeamiento de desarrollo.

Los planes de desarrollo del Plan General podrán ser formulados por las Administraciones públicas o por los particulares y cumplirán en su formación y aprobación lo establecido por la legislación vigente, según lo dispuesto en los apartados anteriores, entrando en vigor el día de su publicación y manteniendo la vigencia de conformidad con lo legalmente establecido.

5.- Modificación y revisión del planeamiento de desarrollo.

La modificación y revisión del planeamiento de desarrollo, cumplirá lo legalmente fijado, En cualquier caso, las modificaciones las ordenaciones pormenorizadas establecidas por el Plan General en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, deberán cumplir además lo estipulado para ellas en este Plan General.



El Plan General puede definir la ordenación pormenorizada y la modalidad de gestión en el ámbito de suelo urbano no consolidado o de sectores en el suelo urbanizable sectorizado que, en el caso de ser modificadas, seguirá lo establecido para los Planes Parciales.

SECCIÓN 3: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO.

1.- Disposiciones generales

La actividad de ejecución del planeamiento comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanísticos destinándolos a los usos permitidos o previstos.

La actividad de ejecución requiere haber definido con carácter previo, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión y los instrumentos de ejecución material. Una vez definidos los elementos anteriores, el proceso de ejecución del planeamiento comprende:

- a) La gestión urbanística propiamente dicha que comprende la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados por la misma, o equidistribución, la obtención de terrenos o su valor equivalente para las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y la cesión de parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del municipio en las plusvalías urbanísticas.
- b) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito alcancen la condición de solar.
- c) Por último, la edificación de los solares según las condiciones del planeamiento, la implantación de los usos permitidos o previstos y la conservación de las obras de urbanización, elementos que se dispondrán en el título siguiente.

La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y, en su caso, a lo que disponga el presente Plan General, a través de actuaciones aisladas o actuaciones integradas.

Como norma general, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas, si bien en casos que se determinarán en las presentes NN.UU., la legislación vigente y siempre que lo consideren procedentes los SS.TT. municipales, se podrán desarrollar mediante actuaciones aisladas o actuaciones urbanísticas no integradas en unidades de ejecución.

Actuación integrada.

Modalidad de actividad de ejecución de planeamiento para desarrollo de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sectorizado que deberán gestionarse mediante la delimitación de unidades de ejecución y fijación del sistema de ejecución, expresado en su correspondiente ficha.

Por lo tanto, las unidades de ejecución son los ámbitos territoriales en que se divide el suelo urbanizable sectorizado o urbano no consolidado para llevar a cabo las actuaciones integradas, a través de la determinación de un sistema de ejecución en el que se garantiza el reparto equitativo de beneficios y cargas. Las unidades de ejecución deberán formar un espacio cerrado que podrá ser continuo o discontinuo formando parte todos los terrenos del mismo ámbito de actuación. Estas unidades de ejecución podrán desarrollarse por fases o unidades funcionales independientes, siempre que sea posible justificar técnicamente que son capaces de prestar el uso al que se destinan y permitan la prestación de los servicios públicos de una forma autónoma e independiente.

Actuaciones aisladas.

De conformidad con el art. 79.3 de la L.S.C.M., la ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las siguientes finalidades:

- 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.

Estas actuaciones aisladas solo podrán realizarse mediante la aplicación de las condiciones generales y específicas de la zona definidas por el Plan General para una parcela determinada de esa categoría de suelo.

2.- Sistemas de ejecución.

El procedimiento de equidistribución de obligaciones de cesión y de urbanización y los derechos de edificación que prevé la ordenación detallada, se llevará a efecto mediante los instrumentos de gestión que establece el presente Plan General, teniendo en cuenta las áreas de reparto del suelo urbanizable y la delimitación de las unidades de ejecución y los Sistemas de Actuación definidos en el Plan general y se concretará en cada una de las fichas de estos ámbitos.

La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se delimiten se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística: compensación, cooperación, ejecución forzosa, expropiación, o bien de acuerdo con los convenios suscritos o que en ejecución del Plan General puedan llegar a suscribirse. En la actualidad y de conformidad con la L.S.C.M. la ejecución privada del planeamiento en las actuaciones integradas se llevará a cabo mediante el sistema de compensación y la ejecución pública del planeamiento, salvo en los supuestos de obras públicas ordinarias, se llevará a cabo por sistemas de cooperación expropiación o ejecución forzosa.

No obstante lo anterior, se puede llevar a cabo la sustitución del sistema de compensación por un sistema de ejecución pública acordada de oficio, cuando se cumplan los requisitos legalmente establecidos en el art. 102 de la L.S.C.M. o normativa que la sustituya.

El contenido de los proyectos de gestión, ya sean equidistribución, compensación o reparcelación, o expropiación forzosa se ajustarán al cumplimiento de lo señalado en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, sobre Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Su aprobación se ajustará a lo definido por dichas normas y por la regulación establecida en la legislación urbanística vigente.

3.- Equidistribución.

La equidistribución permite el reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en determinados ámbitos territoriales. La equidistribución deberá realizarse entre terrenos adscritos a la misma clase y categoría de suelo y se realizará de distinta manera según la modalidad de gestión que corresponda.

Si en una actuación aislada se debe realizar una distribución equitativa de beneficios y cargas, la equidistribución se materializará por reparcelación (art. 82.2 L.S.C.M.)



En las actuaciones integradas en suelo urbano consolidado y suelo urbanizable, la equidistribución se llevará a cabo respecto de la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución y través del sistema de ejecución señalado por el presente Plan General.

Si la unidad de ejecución pertenece al suelo urbano sectorizado, previamente a la reparcelación se deberá proceder a materializar la equidistribución del aprovechamiento a través del área de reparto.

4.- Delimitación de las áreas de reparto.

El presente plan general delimita en suelo urbanizable sectorizado áreas de reparto para materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística.

Todo el suelo urbanizable sectorizado integrado tanto por los sectores como las redes públicas exteriores a los mismos, conforman una única área de reparto, a la que le corresponde un valor de aprovechamiento unitario de reparto. El valor del aprovechamiento unitario de reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

En el caso del suelo urbanizable no sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del área de reparto delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.

5.- Reparcelación

La reparcelación es 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.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán al menos a escala 1/500.

Los proyectos de reparcelación serán aprobados por el Pleno del Ayuntamiento, salvo los supuestos en los que, a solicitud de los interesados, la Comunidad de Madrid se haya subrogado en dicha competencia.

6.- Cesiones de suelos lucrativos.

De conformidad con el art. 96 de la L.S.C.M., en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable, habrá de ceder al Ayuntamiento libre y gratuitamente terrenos urbanizados, con las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o del aprovechamiento unitario del área de reparto en suelo urbanizable, por la superficie del ámbito o sector según proceda.

De conformidad con el apartado 3 del citado artículo, si de acuerdo con el Ayuntamiento la cesión se sustituyera por su equivalente económico, esa cantidad se incorporará al patrimonio municipal del suelo en la forma prevista en la legislación vigente.

**SECCIÓN 4: EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLANAMIENTO URBANÍSTICO.****1.- Proyectos técnicos de ejecución material.**

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto se incluyen en las siguientes clases:

- a) Proyectos de urbanización.
- b) Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

En cualquier caso, a efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas NN.UU. y demás disposiciones de aplicación.

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

2.- Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y llevar a cabo, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica:

- a) Determinaciones en suelo urbano, cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de ejecución.
- b) Los que se redacten para la ejecución integral de las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, Estudios de Detalle en relación con las determinaciones correspondientes a los espacios públicos.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, pudiendo contener solamente alguna de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

Los Proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para ellos establezca el planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización que se encuentran recogidos en el art. 97 de la L.S.C.M. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

El contenido de los Proyectos de urbanización deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en capítulo siguiente de estas normas por las que se regulan las condiciones generales de urbanización, así como el art. 80.2 y 97 de la L.S.C.M.

La urbanización y edificación simultánea, se regulará por lo establecido en el RGU, así como lo establecido por la L.S.C.M.

3.- Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución por la administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución previstas o no desarrolladas en el planeamiento.



- b) La mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordenarías en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para que algunos terrenos puedan adquirir la condición de solar.



CAPÍTULO 2: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por Proyecto de Edificación, aquel proyecto técnico que cumple con todas las determinaciones generales y particulares fijadas legal o reglamentariamente para la obtención de la preceptiva licencia municipal que permita la ejecución de las obras de edificación.

En todo caso los proyectos técnicos y en función del objeto de los mismos cumplirán lo establecido en la L.S.C.M. y en las presentes NN.UU. en lo relativo a los actos de parcelación, uso del suelo y edificación.

Los actos de edificación en solares y, en su caso, en parcelas, sólo podrán ser realizados por quienes sean titulares de la autorización licencia urbanística pertinente, sin perjuicio de la legitimación que por razón de la titularidad de derechos al efecto sea precisa, además, conforme a la legislación civil.

Las obras de edificación se integrarán en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios preexistentes: son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, es decir respetando las características morfológicas de su composición volumétrica. Se incluyen dentro de estas obras, las siguientes:
 - a. Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio o parte dl mismo a sus condiciones o estado original, se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
 - b. Obras de conservación: son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
 - c. Obras de consolidación: son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
 - d. Obras de rehabilitación: son consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejore sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:
 - i. Obras de acondicionamiento: son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad con introducción de nuevas instalaciones.
 - ii. Obras de reestructuración: son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.
 - e. Obras exteriores: son aquellas que afectan de forma puntual o limitada las fachadas y cubiertas de los edificios modificando su configuración exterior, pero sin afectar la volumetría general.
 - f. Obras de reconfiguración: son aquellas que sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones para eliminar impactos negativos existentes.
- b) Obras de demolición. Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:
 - 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. Para la concesión de cualquier licencia de obras de demolición total los SSTT municipales exigirán el correspondiente proyecto básico de obra nueva. En defecto de este último no se concederá licencia de demolición para evitar la situación de solares vacantes en zonas urbanas.
 - b. Demolición parcial: Cuando solamente se elimina parte de una edificación.



- c) Obras de nueva edificación: Comprenden los siguientes tipos de obras:
- a. Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y su lugar se construye una nueva.
 - b. Obras de nueva planta: Son aquellas obras a realizar sobre el suelo sin distinción de la clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente sobre el mismo.
 - c. Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

En principio y siempre que no se determine lo contrario en las presentes NN.UU., normativa del sector o normativa sectorial específica, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas que hacen referencia los tipos de obras relacionados en el punto anterior.

Esto no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de los previstos en las presentes NN.UU. y, relacionados en el Catálogo de Bienes Protegidos.



CAPÍTULO 3: OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

A los efectos de estas NN.UU. se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores y que requieran de habilitación municipal al respecto tales como tala y derribo de árboles, instalación de carteles y otros soportes de publicidad, instalación de casetas prefabricadas o similares etc.



TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN ACTOS DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

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

CAPÍTULO 1: LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN.

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 ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística de conformidad con lo establecido en la L.S.C.M. o normativa que lo sustituya y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigidas por la legislación que les pudiese afectar.

De conformidad con el art. 151.2 de la L.S.C.M., la licencia y la declaración responsable urbanística tienen por finalidad el sometimiento, de los actos mencionados en el párrafo anterior, a los controles previos o posteriores municipales y se definen del modo siguiente:

- a) Licencia urbanística: es 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: es el documento por el cual 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.

No estarán sujetos a licencia urbanística, las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos aprobados y cuantas otras sean objeto de órdenes de ejecución.

1.- Licencias urbanísticas.

Con carácter general, solamente estarán sujetos a licencia urbanística municipal los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:

- a) Movimientos de tierras, excavaciones, explanaciones y terraplenados 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 la ley.
- c) Cualquier actuación que se realice en las edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico cuando afecten a los elementos o partes objeto de protección, 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.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

- 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.

Las licencias urbanísticas se otorgan 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 otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver.

Las licencias se otorgan 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 se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones pertinentes por el ente titular del dominio público, que serán, en todo caso, emitida 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 lo dispuesto en la ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La denegación de licencias deberá ser motivada y deberá fundarse en el incumplimiento de las NN.UU., de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debiera contener el Proyecto o la solicitud. En ningún caso la intervención municipal controlará aspectos técnicos que estén fuera del ámbito urbanístico y que son responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso edificatorio, según lo indicado en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación tales como los relativos al cálculo estructural de las construcciones, el diseño de los elementos etc.

La comprobación de la integridad formal del proyecto consistirá en que este se componga de los documentos mínimos exigibles de conformidad con lo indicado en la CTE o de cualquier otra norma técnica o sectorial de aplicación.

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos, corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de conformidad con la normativa aplicable, sin perjuicio de las competencias que le corresponden a la C.A.M. en los procedimientos de autorizaciones en suelo no urbanizable.

Procedimiento

El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustará a lo establecido en el art. 154 de la L.S.C.M. La licencia municipal se otorgará con la presentación del proyecto básico de conformidad con lo dispuesto en la legislación general en materia de edificación y que los SS.TT. municipales determinarán en la correspondiente ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables.

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 cuando proceda, conforme a lo establecido en la normativa estatal.

Con carácter previo al otorgamiento de licencia, se emitirán los correspondientes informes técnico y jurídico, relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística, además de los informes y autorizaciones preceptivos respecto de otras normas generales o sectoriales.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

Bastará el proyecto básico para el otorgamiento de la licencia urbanística, si bien las obras no podrán iniciarse hasta la entrega y revisión documental del proyecto de ejecución, en el que se añadirá declaración responsable por el que el interesado manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones. En caso de que se introduzcan modificaciones sustanciales que afecten a parámetros urbanísticos se procederá a la completa revisión del proyecto y concesión de nueva licencia conforme a la normativa de aplicación en el momento de presentación del proyecto de ejecución.

Licencia de usos y actividades.

Se requerirá en aquellos casos en los que no proceda el sometimiento al régimen de declaración responsable por encontrarse dentro 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, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de implantación de usos o de modificación de los ya establecidos para el desarrollo de actividades en terrenos, edificios, construcciones o instalaciones o partes de los mismos.

La licencia urbanística se producirá conforme a lo establecido en la L.S.C.M. o normativa que la sustituya, modifique o amplíe.

2.- Declaración responsable. Urbanística.

Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo que no se encuentren específicamente recogidos en los art. 152 y 160 de la L.S.C.M. Constituye una relación no exhaustiva de actos sujetos a declaración urbanística los siguientes:

- a) Aquellas 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 modificación, reforma o rehabilitación en edificios existentes siempre que estos edificios no se encuentren protegidos 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 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, regulada a través de normativa legal, reglamentaria o documento específico.
- h) La colocación de vallas rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.
- i) Los cambios de 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 e instalaciones siempre que no impliquen una modificación sustancial de la edificación o de sus parámetros urbanísticos.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

- 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.

El procedimiento para la presentación de la declaración responsable urbanísticas se ajustará a lo establecido en el art. 156 de la L.S.C.M. y se regulará a través de la correspondiente ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables.

No obstante, el documento de declaración responsable urbanística deberá contener (Art. 156.2 L.S.C.M.):

- a) Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimiento a instancia del interesado.
- b) La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación mediante coordenadas georreferenciadas.
- c) Manifestación expresa y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable. En particular deberá manifestarse que la actuación pretendida no se realiza sobre bienes que 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.
De igual forma, deberá manifestarse por el interesado que está en posesión de la documentación que acredite el cumplimiento de la normativa, y que la pondrá a disposición del ayuntamiento en el caso de ser requerida. Voluntariamente podrán aportarse copias de tales documentos.
- d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el periodo de tiempo inherente a la realización de la actuación objeto de la declaración.
- e) Copia de las autorizaciones emitidas por otras Administraciones, que, en su caso fueran exigibles.
- f) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional competente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable.

La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro del ayuntamiento correspondiente, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección del mismo.

En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto, el Ayuntamiento deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada.

Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la propiedad en los términos establecidos por la legislación hipotecaria.

El interesado podrá comprobar la previamente a la presentación de la declaración responsable pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística. No obstante, y ningún caso, se podrá entender legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicada.



En caso de modificación de los actos legitimados por la declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el ayuntamiento de una declaración complementaria.

Procedimiento de control posterior a las declaraciones responsables.

En el control posterior a las declaraciones responsable, los SS.TT. comprobarán la veracidad de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos.

De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de 10 días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de cualquiera otra responsabilidad a la que pueda dar lugar.

En un plazo máximo de tres meses desde la presentación de la declaración responsable, o en su caso, desde la presentación de la subsanación de las deficiencias formales, se comprobará la conformidad con la normativa aplicable.

En el caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias esenciales, que no sean susceptibles de subsanación, en particular la incompatibilidad de uso o la existencia de afecciones a la seguridad o al medio ambiente que generen un grave riesgo, se ordenará previa audiencia al interesado la paralización de las actuaciones declaradas. Esta resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido, y podrá determinar la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable durante un año.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá ejercer sobre las actuaciones declaradas las facultades inspectoras previstas por estas NN.UU. y la L.S.C.M.

3.- Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.

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

- a. Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones expresamente eximidas 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.- Cédula urbanística y alineación oficial.



De conformidad con lo establecido en el art. 5.d del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, los administrados tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicable a una finca, sector o ámbito determinado.

El Ayuntamiento exigirá para la concesión de licencias de parcelación y de segregación y división de suelos, la presentación, junto al proyecto de parcelación y como parte integrante del mismo, las cédulas urbanísticas de cada parcela, de conformidad con el art. 168.3 del RGU.

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

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

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

5.- Procedimientos Ambientales.

Serán objeto de evaluación de Impacto ambiental los proyectos indicados en los arts. 7 y ss. de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental o normativa vigente en el momento de su tramitación, en la modalidad ordinaria o simplificada según lo que corresponda.

Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los planes y programas indicados en el art. 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como sus modificaciones conforme a la modalidad establecida para cada caso.

Serán objeto de Evaluación Ambiental de Actividades las relacionadas en el Anexo Quinto de la Ley 2/2002 de 19 de junio. La tramitación y resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, debiendo desarrollarse conforme a los arts. 43 y ss., de dicha ley.

6.- Autorizaciones concurrentes.

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

Cuando se presenten soluciones en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, la falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todos los sectores de Suelo Urbanizable no sectorizado y suelo no urbanizable de Protección, la concesión de licencia urbanística está condicionada a la previa obtención de calificación urbanística, conforme con los artículos 147 y ss. de la L.S.C.M.

La concesión de licencias de Actividad no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y de función diferente.

La concesión de la licencia de Actividad, o la presentación de la declaración responsable correspondiente, no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras o la presentación de la



correspondiente declaración responsable de obras si fuera necesaria, aunque si es requisito previo la expedición ésta, según lo establecido en el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

7.- Caducidad y prórroga.

Las licencias urbanísticas concedidas se entenderán otorgadas por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para terminarlas. Las licencias referidas a los usos tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los usos implantados a la normativa que en cada momento lo regule.

Los actos amparados en una declaración responsable urbanística deberán iniciarse durante los seis meses de su presentación y deberán finalizarse en un año contado desde su presentación.

El Ayuntamiento podrá conceder prórroga de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al DE AVANCEmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.

Una vez transcurridos estos plazos, el órgano competente municipal declarará de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado. La declaración de caducidad extinguirá el título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística en vigor. Transcurridos dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o desestimada la solicitud que haya sido deducida, se podrá instar a la demolición de las obras a costa del interesado, o bien se podrá aplicar el régimen de ejecución sustitutoria y so procede la expropiación forzosa en los términos del art. 162 y ss. de la L.S.C.M. sin la necesidad de inclusión de la parcela o solar en área delimitada al efecto.

**CAPÍTULO 2: DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.****1. Deberes de uso.**

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan.

El uso de los terrenos y construcciones vendrá determinado en el Plano de Ordenación correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo y su intensidad procederá de la aplicación de las Ordenanzas correspondientes a cada tipo de suelo.

2.- 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.

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por los arts. 15 del T.R.L.S.R.U. y el art. 168.2 de la L.S.C.M.:

- a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de tales elementos o instalaciones.
- b) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En este último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o algunas de las exigencias básicas establecidas en el CTE, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.
- c) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor actual del inmueble, y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, no teniendo en cuenta para la valoración del mismo las obras que conforme al art. 37 y ss. del T.R.L.S.V.U. excluyendo aquellas obras que conforme a la legislación, propia, sectorial o estas NN.UU. no debieren de ser tenidas en cuenta, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento y siempre que no exista convenio municipal que prolongue la obligación de mantenimiento a los promotores y/o propietarios de la actuación, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella o en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos.

Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y quede que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.

**3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.**

En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicios en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio de alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

En construcciones:

- a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas, al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

En solares:

- a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla que garantice que no sea posible la entrada al interior de la misma y con las condiciones establecidas para el cerramiento de parcelas en las presentes NN.UU.
- b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
- c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción en tanto no se soliciten las correspondientes autorizaciones municipales o se presente declaración responsable, según corresponda al efecto.

4. Órdenes de ejecución.

A los efectos de garantizar la obligación de mantenimiento y conservación, regulada por la legislación urbanística vigente y recogida en las presentes NN.UU., el Ayuntamiento podrá exigir a través de las órdenes de ejecución el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que permitan su uso efectivo legítimo.

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 la materia.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución permitirá al Ayuntamiento a adoptar cualquiera de estas medidas:



- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Imposición de sanciones de conformidad con la legislación vigente.
- c) Expropiación forzosa.

5.- Declaración de Ruina.

De conformidad con el art. 171 y 172 de la L.S.C.M. existen dos situaciones de ruina:

- a) Ruina legal.
 - a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.
 - b. Cuando acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos realizados y las que deban realizarse supere el límite del deber normal de conservación.
- b) Ruina física: Se produce cuando una construcción o un edificio amenace ruina, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y la integridad física de las personas.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas de edificios existentes.

Los inmuebles catalogados deberán ser consolidados y rehabilitados. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en caso de ruina inminente, facultará a la Administración para la imposición de una multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser detrído previamente al propietario por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que se decidiera la expropiación del inmueble.

En caso de ruina, procederá la demolición del edificio, estando el titular obligado a la presentación de un proyecto básico de nueva edificación de forma simultánea a la declaración de ruina, tal y como se recoge en el capítulo 2 de las presentes NNUU.

6.- Informe de evaluación de edificios.

El informe de evaluación de los Edificios (I.E.E.) es un documento técnico en el que se acredita la situación en la que se encuentran los edificios destinados a vivienda colectiva, aquellos cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objeto de acometer las obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética y cuando así lo determinen los SS.TT. Municipales cuando hayan detectado deficiencias en relación con su estado general de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal o eficiencia energética.

Los edificios de tipología de vivienda residencial colectiva, deberán presentarlos en cualquier caso cuando su antigüedad sea superior a 50 años desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general.



En todo lo referente a los mismos se estará a lo dispuesto en el Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de los Informes de Evaluación de los edificios de la Comunidad de Madrid.

**CAPÍTULO 3: INCUMPLIMIENTO E INFRACCIONES URBANÍSTICAS****1.- Incumplimientos urbanísticos.**

Los incumplimientos de las determinaciones de la presente normativa constituyen infracciones administrativas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local. La tipificación de infracciones y sanciones se realizará de acuerdo con sus estipulaciones o en su defecto normativa vigente en el momento de comisión de la infracción.

El incumplimiento por los particulares de las obligaciones y deberes que se imponen en estas NN.UU. puede ser del siguiente tipo:

- a) Incumplimiento de la obligación de planificar.
Cuando no se efectúan los planes de desarrollo en los plazos y condiciones señalados por el Plan General.
Este incumplimiento podrá dar lugar al derecho de la Administración a modificar el sistema de actuaciones y las condiciones de ordenación, para favorecer otros desarrollos.
- b) Incumplimiento de la obligación de equidistribuir.
Cuando no se realizan las cesiones que se imponen y en los plazos exigidos por el planeamiento general y por la legislación urbanística.
Este incumplimiento podrá dar lugar al cambio de sistema de actuación, o en el caso de que sea por falta de incorporación al proceso urbanizador, a la expropiación de los terrenos.
- c) Incumplimiento de la obligación de urbanizar.
Cuando no se cumple la ejecución de la urbanización en el tiempo con el procedimiento y en las condiciones y características exigidas por el planeamiento.
Este incumplimiento dará lugar a la posibilidad de cambio del sistema de actuación y a reajustar lo urbanizado a las exigencias municipales y a no poder edificar en tanto no se cumplan con las condiciones establecidas.
- d) Incumplimiento en la obligación de edificar.
Cuando no se edifica en el plazo, en el procedimiento y en las condiciones que, en su caso, pudieran ser exigidas en el Planeamiento.
Dará lugar, según el incumplimiento, a aplicar las infracciones urbanísticas tipificadas por la legislación urbanística vigente, con la obligación en todos los casos de restituir la legalidad urbanística vulnerada.
- e) Incumplimiento en la utilización de los edificios.
Cuando se utilizan los edificios sin cumplir los procedimientos y condiciones exigidas por el Planeamiento.
Dará lugar a las infracciones tipificadas por la legislación urbanística vigente.
- f) Incumplimiento en la conservación y mantenimiento de lo urbanizado o edificado.
Cuando no se mantienen en las debidas condiciones de calidad, seguridad y salubridad tanto la urbanización como la edificación.
Dará lugar a la exigencia por el Ayuntamiento de que se cumpla esta obligación y a la aplicación de las órdenes de ejecución reseñadas en el Título 4.

Todo ello sin perjuicio de su sometimiento en materia de disciplina urbanística a las disposiciones de la L.S.C.M. sobre la inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística, infracciones urbanísticas y su sanción.

**CAPÍTULO 4: RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.****1.- Régimen de edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación.**

Las edificaciones que resulten disconformes con el Planeamiento urbanístico serán calificadas como fuera de ordenación.

El presente Plan General, de conformidad con la L.S.C.M., y a los efectos de terminar el régimen de obras permisible diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

- a) Edificaciones fuera de ordenación propiamente dicha o fuera de ordenación absoluta: tendrán el carácter de situaciones “fuera de ordenación” las construcciones e instalaciones que el planeamiento establezca propiamente fuera de ordenación y en cualquier caso todas aquellas que por razón de aprobación de planeamiento urbanístico queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria, derribo o cese, aquellos que se encuentren en suelo afecto a dotaciones públicas y en todos aquellos casos que queden afectados por disposición legal de carácter sectorial que impida su legalización.
Asimismo, cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, en las que se hayan iniciado expedientes de infracción, tendrá automáticamente la consideración de “fuera de ordenación”.
- b) Edificaciones inadecuadas con el planeamiento o parcialmente incompatibles con el mismo: se entiende que son edificaciones inadecuadas todas aquellas que no se encuentren en la situación descrita en el párrafo anterior, y en cualquier caso todas aquellas construcciones o instalaciones que no se ajusten a las alineaciones oficiales, o que no cumplan con los retranqueos, las alturas, las condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas o bien aquellas cuyos efectos ambientales superen los niveles máximos tolerados.
Quedan excluidos de este carácter de inadecuados aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas con licencias y autorizaciones.

2.- Obras y usos previstos en edificios calificados como fuera de ordenación.

En las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación no pueden autorizarse obras de consolidación ni de aumento de volumen, salvo las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones, la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano respecto de la integridad del volumen público así como las obras destinadas a facilitar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación sectorial en la materia.

Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones cuya expropiación o demolición estuviera prevista por la Administración o su expropiación en plazo inferior a 10 años.

3.- Obras y usos previstos en edificios calificados como disconformes con el planeamiento.

En las construcciones y las instalaciones que tengan un volumen de edificación disconforme con los parámetros imperativos del nuevo planeamiento urbanístico, pero que no queden en situación de fuera de ordenación, se podrán autorizar:

**DOCUMENTO DE AVANCE**

- Obras de conservación y mantenimiento siempre y cuando no impliquen un mayor incumplimiento en las condiciones fijadas por el presente P.G.
- Se permiten las obras destinadas a la subsanación de las circunstancias generadoras de la situación de fuera de ordenación y a la adaptación de la edificación a las condiciones fijadas por el presente P.G.
- Se permiten los cambios de uso, siempre de conformidad con las condiciones establecidas por el nuevo planeamiento.
- En caso de que el fuera de ordenación parcial se debiera a un uso no permitido se podrá mantener hasta que se extinga la actividad siempre que se encuentre con licencia de actividad en vigor y con las autorizaciones sectoriales exigibles en el momento de su apertura.

En las edificaciones calificadas como disconformes con el nuevo planeamiento que cuenten con licencia y autorización acordes al anterior planeamiento, podrán seguir desarrollándose las actividades existentes y, en su caso solicitarse nuevas actividades, siempre que se cumpla la normativa de aplicación en el momento de concesión de la licencia, y el uso sea compatible con los establecidos en la categoría de suelo correspondiente.

4. Actuaciones ilegales.

Cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, en la que se hayan podido iniciar o no expedientes de infracción, tendrán la consideración de “actuación ilegal”.

Tendrán también el carácter de edificios, instalaciones o usos ilegales, aquellos a los que el Plan General pueda otorgar esa condición de forma individualizada y motivará “de facto” la apertura de un expediente de disciplina urbanística.

5.- Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas.

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o autorización pertinente o que se realicen sin ajustarse a sus determinaciones, se ajustarán a lo que establece la legislación urbanística vigente.

Los edificios o la parte de los mismos que sean inadecuados, no teniendo condición de fuera de ordenación, deberán ajustarse al planeamiento vigente presentado la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurren circunstancias que afecten a incumplimientos del Código Civil.

Según el tipo de obra de que se trate, se presentarán los correspondientes proyectos y solicitudes de legalización, debiendo abonarse sus correspondientes tasas que determinará el Ayuntamiento mediante ordenanza.

6.- Situaciones singulares de parcela inferiores a la mínima.

En aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas Particulares, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral con carácter previo a la aprobación del presente Plan General, se permitirá su edificación, aplicando las condiciones de aprovechamiento a la superficie realmente existente que resulten de una medición exacta del terreno y siempre y cuando se cumpla la normativa sectorial autonómica o estatal.



TÍTULO V: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES.

El presente título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las características con que son susceptibles de ser diferenciados.

La asignación de los usos se realiza para el suelo urbano con carácter pormenorizado, salvo para aquellas zonas cuya ordenación aparezca remitida a instrumentos de planeamiento, y para el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

En suelo urbanizable no sectorizado, en tanto no se desarrolle mediante un plan de sectorización, y en cada categoría prevista de suelo urbanizable de protección se determinarán los usos admisibles.

Aplicación.

Las condiciones de los usos serán de aplicación a las áreas reguladas por una zona urbanística u ordenanza particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que se establecen en este Plan General.

Como norma general, las condiciones de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros especialmente indicados en este título. Serán sin embargo de aplicación en las obras en los edificios en las que, por nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.

Definiciones.

Se entiende por uso urbanístico el destino que tienen o pueden tener, las superficies que componen el territorio ordenado a través del planeamiento. Corresponde a la clasificación del suelo, la acción de asignar el uso urbanístico concreto de cada porción de suelo.

Clase de usos: Corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio.

Tipos y subtipo de usos: Corresponden a los diferentes destinos que pueden tener los usos en cada uno de los grupos, distinguiéndose los tipos y subtipos entre sí en función de su detalle y pormenorización.

Categoría de uso: Se denomina categoría de uso de uso a las diferencias que puede tener un mismo uso en función de su tamaño.

Situación del uso: Corresponde a las diferentes ubicaciones que los usos pueden tener dentro de los edificios.

**CAPÍTULO 2: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.****CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU INTERRELACIÓN.**

Los usos se clasifican por su régimen de interrelación las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado, pudiendo distinguir.

- 1) **Uso principal o característico:** Es el uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por lo tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
- 2) **Uso compatible o admisible:** Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.
Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.
- 3) **Uso alternativo:** Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de la ordenación que pueden sustituir parcial o completamente al uso principal o uso característico.
- 4) **Uso prohibido:** Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementos en cada zona de ordenación o grado de la misma.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN RAZON DE SU CALIFICACIÓN.

El P.G. define la calificación del suelo y, con ello, el destino de cada porción de suelo utilizando como base de referencia el uso principal a que se destina, con los siguientes niveles de detalle.

- a) **Usos globales:** Los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos. El uso global de un suelo es el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal.
- b) **Usos pormenorizados:** Los correspondientes a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN FUNCIÓN DE LA COEXISTENCIA DE USOS EN UN EDIFICIO.

En caso de la existencia simultánea de diversos usos en un edificio se dividen en:

- a) **Uso principal:** Es aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio.
El uso de garaje aparcamiento implantado en el edificio en función del régimen de compatibilidades aplicable no se tendrá en cuenta en dicho cómputo.
- b) **Usos secundarios:** Son aquellos que no reúnen la condición anterior.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA

Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:

- a) **Uso residencial.**
- b) **Uso terciario.**
- c) **Dotacional.**
- d) **Industrial.**
- e) **Espacios libres y zonas verdes.**
- f) **Uso garaje aparcamiento.**



g) Uso Agropecuario.

INTENSIDADES DE USO.

Además de lo dispuesto específicamente para cada uno de los usos regulados en las presentes NN.UU. para cada Ámbito o Sector o Clase de Suelo, con carácter general se establecen las siguientes limitaciones:

- El uso o usos característicos supondrán un mínimo del 50% de la edificabilidad del Solar, Ámbito, Área Sector o Unidad de Actuación.
- Los usos complementarios no podrán superar el 50% de la edificabilidad del Solar, Ámbito, Área, Sector o Unidad de Actuación, salvo que se establezca lo contrario en los planos de Ordenación para cada caso concreto.
- El Uso Dotacional Público quedará excluido de la limitación del apartado anterior.
- Además de por las condiciones de superficie máxima y situación en planta, aquellos usos causantes de congestión urbana y de molestias a los vecinos, se limitan mediante el establecimiento de distancias mínimas entre los locales en que se ubiquen y la fijación de un porcentaje máximo de ocupación en planta sobre manzana.

CUADRO RESUMEN DE USOS.

Nº	USOL	CLASE	CAT.	DESCRIPCIÓN
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA.	1ª	VIVIVENDA UNIFAMILIAR
		VIVIENDA.	2ª	VIVIENDA COLECTIVA
		RESIDENCIA.	1ª	RESIDENCIA COLECTIVA (NO HOTELERA): R. Social R. Religiosos.
2	TERCIARIO	COMERCIAL	1ª	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE REPARACIÓN DE SERVICIO AL PÚBLICO (Hasta 200 m2) Única razón comercial.
			2ª	LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m2). Única razón comercial.
			3ª	GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (hasta 1.500 m2) Única o varias razones comerciales.
			4ª	GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (hasta 2.500 m2) Única o varias razones comerciales
			5ª	GRANDES CENTROS COMERCIALES (Más de 2.500 m2) Única razón comercial.
		HOSTELERO	1ª	APARTAMENTOS TURÍSTICOS.
			2ª	ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS
			3ª	HOTELES
			4ª	HOSTALES Y PENSIONES.
		RECREATIVO	1ª	SALAS REUNIÓN
			2ª	RESTAURACION
			3ª	ESPECTACULOS
		OFICINAS	1ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES
			2ª	OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.



			3ª	OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO
			4ª	OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.
		OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	-	-
3	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO (GENERAL, EDUCATIVO CULTURAL, RELIGIOSO, DEPORTIVO, ADMINISTRATIVO- INSTITUCIONAL, ASISTENCIAL-SANITARIO Y SEVICIOS URBANOS.	1ª	USO NO SUPERIOR AL 50%
			2ª	EDIFICIO EXCLUSIVO
			3ª	PLANTA BAJA
		RED VIARIA	1ª	RED VIARIA INTERURBANA
			2ª	RED VIARIA URBANA.
		INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	1ª	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS URBANAS
			2ª	INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
4	INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA Y ALMACENES	1ª	PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL
			2ª	PEQUEÑA INDUSTRIA CONTIGÜA AL USO RESIDENCIAL
			3ª	INDUSTRIA Y ALMACENES INCOMPATIBLES RESTO DE USOS.
		IND. AGROPECUARIA	1ª	TRANSFORMACIÓN AGROPECUARIA
		IND. EXTRACTIVA	1ª	INDUSTRIAS DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES Y ENERGÍA.
5	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	JUEGOS DE NIÑOS	-	-----
		PARQUES Y JARDINES	1ª	AJARDINAMIENTO Y JARDINES URBANOS
			2ª	PARQUES FORESTALES URBANOS
		PROTECCIÓN	1ª	PROTECCIÓN DE VIARIO E INFRAESTRUCTURAS.
6	GARAJE APARCAMIENTO	APARCAMIENTO PÚBLICO	-	-----
		APARCAMIENTO PRIVADO	-	-----
7	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	1ª	CULTIVOS SIN EDIFICACIÓN
			2ª	INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO
			3ª	INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS
			4ª	INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON EDIFICACIONES ESPECIALES.

**CAPÍTULO 3: USO RESIDENCIAL.****Definición y categorías.**

Comprende los espacios y dependencias destinadas al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulado en este capítulo de las presentes NN.UU.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- 1) Clase vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

- i) Categoría 1ª Vivienda Unifamiliar: Corresponde a la vivienda situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía pública o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser: entre medianerías o adosada, pareada o aislada. La parcela deberá cumplir las condiciones de parcela mínima.

No obstante, forma parte de la categoría de vivienda unifamiliar no perdiendo tal condición si bien constituiría un régimen especial dentro de la misma, cuando a través de un proyecto se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de la parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación, estableciendo un régimen de propiedad similar al determinado por la Ley de Propiedad Horizontal. El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de la concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- Se deberá cumplir la condición de número de viviendas según la parcela mínima de cada zona y grado de ordenanza. La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico de desarrollo.
- Las superficies de las parcelas unifamiliares deberán tener continuidad física y deberán garantizarse las condiciones de seguridad y accesibilidad tanto en el acceso a las viviendas privativas como a las zonas comunes.



- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores a la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
 - Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen, articularan, en su caso, condiciones adicionales.
- ii) Categoría 2: Vivienda multifamiliar o colectiva. Esta categoría se desarrolla cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público, en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de propiedad horizontal.
- b) Clase residencia:
- i) Categoría 1ª: Residencia comunitaria. Es aquel espacio edificado en una única parcela destinado al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unan vínculos de carácter religioso, social o semejante.

Es condición común a todas las Clases y categorías la localización de la residencia en la edificación (o edificaciones) principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando se adosen a la principal y formen un continuo edificado.

Sobre el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por diferentes administraciones (Autonómica, Municipal...), se distinguen dos tipos:

- a) Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
- b) Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

Definición y categorías.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Las viviendas protegidas estarán sujetas en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule.

En materia de protección pública de viviendas se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1997 de 8 de enero en particular a su disposición adicional única según la cual

“1.- En los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de viviendas de protección oficial, viviendas a precio tasado o, en general, viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se podrán construir, igualmente, viviendas con protección pública sin necesidad de modificar la calificación del planeamiento, siempre que éste no hubiese asignado coeficientes de ponderación distintos a las viviendas sometidas a cada uno de dichos regímenes a efectos de lo dispuesto en el art. 98.3 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el RDL 1/1992 de 26 de junio”

**Condiciones particulares del uso residencial.****- Vivienda exterior**

Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberán cumplir las condiciones de accesibilidad y seguridad en materia de prevención de incendios que determine la normativa sectorial de aplicación, quedando expresamente prohibidas las viviendas interiores.

Asimismo, deberán dar frente a la vía pública o espacio libre público en al menos una pieza habitable- teniendo el estar-comedor salón carácter preferente- al espacio libre público o espacio libre privado que cumpla las condiciones de accesibilidad o seguridad. Este frente deberá tener al menos una longitud de 5 metros y el hueco que permita su acceso al interior deberá reunir las condiciones necesarias establecidas por la normativa sectorial de incendios.

Si la vivienda se encuentra en posición de tipología aislada, se incluye en este supuesto la configuración del espacio libre interior.

- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente normativa urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar comedor, una cocina, un dormitorio doble y un aseo. En conjunto, dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 40,00 m². No se incluirá en el computo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios de altura libre de piso inferior a los 220 cm. En edificaciones multifamiliares (categoría 2ª) se permite con una limitación del 20% de la edificabilidad apartamentos o estudios en pieza única, con una superficie mínima acorde con el programa mínimo.

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

- Cocina: 5 m², con una anchura mínima de 1,60 con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados. La cocina podrá integrarse en el estar-comedor siempre que al menos disponga de los mismos metros cuadrados para el uso de la misma.
- Estar-comedor: 15 m², en viviendas de tres o menos dormitorios y al menos 20 m² en viviendas de más de tres dormitorios. En toda la estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.
- Dormitorio: 6 m² el dormitorio individual y 10 m² los dobles, de superficie útil, con un lado mínimo de 2,40 cm. A esta superficie habrá que sumarle la superficie del armario.
- Baño: 3 m² que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y ducha o bañera, de al menos 1,20 cm.
- Aseo: 1,10 m² que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestíbulo de entrada a vivienda: 2,50 m² que podrá incorporarse en caso necesario al estar-comedor.

Respecto de las condiciones de diseño tendremos en cuenta lo siguiente:



- 1) Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes.
- 2) La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente, del hueco de luz y ventilación y deberá ser exclusiva por vivienda.
- 3) Pasillos: Son las piezas por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,90 m, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 m. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas, este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 m.
- 4) Aseo: Será obligatoria la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño equipado, por cada tres dormitorios o seis camas.
- 5) Tendedero: Dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa.

En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público. Su superficie será igual a o superior a tres (3) metros cuadrados, de la que, los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva. Esta exención en el cómputo de la edificabilidad podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando además se realice la preinstalación de aire acondicionado para la vivienda.

No podrá estar integrado en los balcones o balconadas

- 6) Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda, No computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trastero que cumplan las siguientes condiciones.
 - Que estén situados en plantas bajo rasante, no contando con iluminación ni ventilación natural.
 - El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de las zonas comunes del edificio.
 - El número máximo de trasteros será uno por vivienda.
 - La superficie interior de cada trastero será como máximo de ocho (8) metros cuadrados.
 - La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad será equivalente a 8 x nº trasteros admisibles.
 - Cada trastero se considera como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad.
 - Las condiciones de protección contra incendios se atenderán a lo dispuesto a tal efecto en el CTE y normativa sectorial de aplicación.



- 7) Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m). No obstante, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y los espacios destinados a los servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m). En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,60 m. pero igual o superior a 2.30 m.
- 8) La puerta de acceso tendrá unas dimensiones mínimas de doscientos tres (203) cm de alto y ochenta y cinco (85) centímetros de ancho.
- 9) Las puertas interiores tendrán unas dimensiones mínimas de doscientos tres (203) cm de alto por setenta y cinco (75) cm de ancho.

Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

Las piezas de las viviendas y de las residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior. En este caso, la superficie acristalada de los huecos situados en las piezas habitables no podrá ser menor de la sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se estudie. Esta ventana deberá ser practicable por lo menos en 1/12 por ciento de su superficie.

Condiciones de ventilación.

Serán reguladas por el Código Técnico de la Edificación (CTE) vigente o normativa de que la sustituya, pudiendo disponer por tanto de ventilación natural, mecánica o híbrida.

Con carácter general, en los locales habitables de las viviendas se debe aportar un caudal de aire exterior suficiente para conseguir que en cada local la concentración media anual de $C=2$ sea menor que 900 ppm y que el acumulado anual de CO_2 que exceda de 1.600 ppm, sea menor que 500.000 ppm · h, según las condiciones de diseño establecidas por la CTE.

El caudal aportado será suficiente para eliminar los contaminantes no relacionados con la presencia humana. Esta condición se verá satisfecha con el establecimiento de un caudal mínimo de 1,5 l/s.

En caso de establecer una ventilación natural, las piezas habitables deberán disponer de aperturas practicables en los cerramientos de fachada dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

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

En ambos casos se garantizarán los caudales mínimos establecidos en el CTE o normativa que la sustituya.

Condiciones de servicios e instalaciones.

- Suministro de agua: Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 240 l/día por usuario, y que aseguren un caudal de 0,15 l/s y 0,10 l/s para agua fría y caliente respectivamente.
Los edificios contarán con contadores individuales de agua para cada vivienda y local y mecanismos adecuados tendentes al máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores del caudal, mecanismos limitadores de la descarga de cisternas etc.).
- Suministro de energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia, garantizando un mínimo de:
 - Familias < 5 individuos: 5 kW
 - Familias > 5 individuos: 8 kW
- Suministro de la red de saneamiento: Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas según lo establecido en las presentes NN.UU., a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable, siendo posible en el caso de instalaciones en Suelo No urbanizable hacerlo por otros métodos (fosas sépticas...) cuando no sea viable su conexión con la red municipal.
- Suministro de calefacción: La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- Basuras: De conformidad con la CTE los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con grifo y desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, excepto los correspondientes a calentadores individuales de gases licuados. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados. En todos los casos se garantizará que la salida de humos en un radio de 4 m. se encuentra a una altura que como mínimo será de 0,8 m por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en las presentes NN.UU., que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio doble y un baño. El conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m².

**DOCUMENTO DE AVANCE**

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

- Cocina: 5 m², con una anchura mínima de 1,60 m. con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m. con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Estar-comedor: 15 m² en viviendas de tres o menos dormitorios y 20 m² en vivienda de más de 3 dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 metros.
- Dormitorio: 6 m² con un lado mínimo de 2,00 metros el individual y de 10 m² con un lado mínimo de 2,40 m el doble, de superficie útil sin armarios y sin pasillos de acceso. A esta superficie útil habrá que sumarle la del armario.
- Baño: 3 m² con una dimensión mínima de 1,50 m. Al menos un baño de la vivienda de más de 2 dormitorios contará con 4 piezas (inodoro, lavabo, bidé y ducha), salvo que se acredite que, debido al modelo de inodoro elegido, se pueda prescindir del bidé.
- Aseo: De 1,10 m² de superficie mínima y estará compuesto de inodoro y lavabo.

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

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,90 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta 0,75 m como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 m. En el caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros. En caso de existir ascensor, frente a las salidas del mismo se deberá contar con un espacio de maniobra donde al menos se pueda inscribir un círculo mínimo de 1,50 m. de diámetro. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación y normativa sobre incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

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

Con carácter general, la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m.) No obstante, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y los espacios destinados a los servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m). En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,60 m. pero igual o superior a 2,30 m.

Condiciones de posición.

Con carácter general se prohíbe específicamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares de la vivienda y en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.



Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias o dormitorios.

En el caso de que existan patios ingleses, se permitirán áreas estanciales en planta sótano y semisótano siempre que cumplan con los estándares de iluminación y ventilación establecidos en las presentes NN.UU. En este caso, salvo que pueda justificarse el mismo por motivos de ventilación de las instalaciones, se computarán los cinco metros medidos en la perpendicular a lo largo de la línea de fachada a cada una de las caras del patio inglés.

Condición de aparcamiento

Conforme a lo determinado en el art. 36.6 c de la L.S.C.M. en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, toda la edificación de nueva planta deberá contar al menos con 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción dentro de la parcela que se considera. Este estándar será de aplicación igualmente a toda la edificación de nueva planta en suelo urbano consolidado, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación o cuando las condiciones de la parcela no lo permitan, debiendo justificarse en el proyecto de ejecución de la edificación de nueva planta.

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

**CAPÍTULO 4: USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERO Y RECREATIVO.**

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

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

- Terciario comercial: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público mediante ventas al por menor o a la reparación de pequeños bienes de consumo en talleres inferiores a 200 m².
 - Categoría 1ª: Locales comerciales de venta de todo tipo de productos alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo una única razón comercial.
No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de automóviles de todo tipo y superficie, regulándose esta última dentro del uso Industrial.
 - Categoría 2ª: Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión mayor de 200 m² y no superior a de 500 m² de superficie de zona de venta, constituyendo una única razón comercial.
 - Categoría 3ª: Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
 - Categoría 4ª: Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
 - Categoría 5ª: Grandes centros comerciales de más de 2.500 m² de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificadas comunes.

- Terciario hotelero: Uso destinado al alojamiento temporal de personas, estableciéndose las siguientes categorías.
 - Categoría 1ª: Apartamentos turísticos. Son establecimientos extrahoteleros, correspondientes a los bloques o conjuntos de apartamentos, los conjuntos de las villas, chalés, bungalows y similares, que sean ofrecidos empresarialmente en alquiler, de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o turísticos. Se entiende por bloque el edificio o edificios integrados por apartamentos que se ofrezcan en su totalidad bajo una sola unidad empresarial

**DOCUMENTO DE AVANCE**

de explotación. Se entiende por conjunto el agregado de apartamentos turísticos situados en uno o varios edificios y/o de bungalós, villas, chalés o similares, que se ofrezcan como alojamientos turísticos bajo una sola unidad empresarial de explotación.

- Categoría 2ª: Alojamientos turísticos. Son establecimientos extra hoteleros correspondientes a posadas rurales, albergues, campamentos y unidades aisladas de bungalós, villas, chalets, apartamentos o establecimientos similares destinados a proporcionar habitación o residencia a las personas en épocas, zonas o situaciones turísticas.
- Categoría 3ª: Hoteles.
- Categoría 4ª: Hostales y pensiones.
- Terciario recreativo: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:
 - Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casino, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en los que se practiquen juegos de azar.
 - Restauración: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías etc.
 - Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.
- Terciario oficinas: corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.
 - Categoría 1ª: Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos aislados. Entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales.
 - Categoría 2ª: Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
 - Categoría 3ª: Oficinas privadas con atención al público asociadas a otros usos o aisladas.
 - Categoría 4ª: Oficinas de la Administración sin atención al público.
- Otros usos terciarios.



Condiciones particulares.

Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales, salvo disposición en contrario de cada una de las clases, las reflejadas en los apartados de condiciones de iluminación natural, ventilación, condiciones de servicios e instalaciones y condiciones de evacuación de humos y gases, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de Hostelería.

Además de lo señalado en esta Normativa y de lo expuesto anteriormente, será de aplicación todo lo determinado por la legislación vigente sectorial de cada una de las actividades posibles.

Condiciones particulares de los espacios públicos.

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

- La zona destinada al público en el local no será inferior a 8 m².
- No se admitirán usos públicos comerciales o de oficina en plantas sótano, excepto que se destinen a almacén asociado o área de instalaciones de la edificación.

Toda edificación destinada al uso terciario, deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

Condiciones específicas del uso Terciario Comercial.

Los locales comerciales podrán tener luz y ventilación natural o artificial. Si la iluminación y ventilación son naturales, se aplicarán los mismos criterios que los establecidos para el ámbito residencial. Si la iluminación y ventilación son artificiales, se exigirán la presentación de los oportunos proyectos de estas instalaciones, redactadas por técnico competente, pudiendo el Ayuntamiento realizar inspecciones periódicas para comprobar el funcionamiento de las instalaciones.

Condiciones específicas del uso Terciario Oficinas.

En lo relativo a la ventilación e iluminación se estará a lo dispuesto en las condiciones específicas del uso Terciario Comercial.

Se exigirán las medidas correctoras necesarias para evitar molestias al vecindario tales como ruidos, vibraciones etc. dando cumplimiento al ordenamiento vigente.

Los despachos profesionales podrán situarse siempre en edificios de viviendas si está unido a la vivienda del titular. Cumplirán las condiciones de diseño y ejecución del uso vivienda que le fueran de aplicación.



Condiciones específicas de los usos terciario Hotelero.

Los edificios y locales destinados a este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial aplicable. Subsidiariamente se registrarán por el uso residencial.

En el caso de existir locales en sótano primero o semisótano, éstos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja. Su uso estará subordinado al principal (terciario hotelero) que se desarrollará sobre rasante y tendrá, respecto a éste, un carácter complementario para el funcionamiento de la actividad, y no tendrán carácter público independiente.

Se permite la implantación de actividades de uso distinto al hotelero que lo complementen, cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto le fuesen de aplicación.

Se permite la implantación de actividades de uso distinto al hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación

Condiciones de servicios higiénicos.

Para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia pública. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. No podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose de un vestíbulo de transición.

Condiciones de aparcamiento.

Conforme a lo determinado en el art. 36.6.c de la Ley del Suelo de la CAM, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable toda la edificación de nueva planta deberá contar al menos con 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción dentro de la parcela que se considera. Este estándar será de aplicación igualmente a toda la edificación de nueva planta en suelo urbano consolidado, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación o cuando las condiciones de la parcela no lo permitan debiendo justificarse en el proyecto de ejecución de la edificación de nueva planta.

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

Condiciones de ahorro efectivo de agua.

Se deberán utilizar mecanismos economizadores de consumo de agua, como reductores de caudal, inodoros y duchas de bajo consumo, temporizadores de grifos, así como empleo de especies adaptadas las zonas ajardinadas.



CAPÍTULO 5: USO INDUSTRIA Y ALMACENES.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como el almacenamiento de las mismas.

Se consideran las siguientes clases y categorías:

a) Clase de Industria Ordinaria y Almacenes.

- Categoría 1ª: Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial, y compatibles totalmente con él, y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2ª: Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva y peligrosa.
- Categoría 3ª: Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras, que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

b) Clase Industria Agropecuaria.

- Categoría 1ª: Industria de transformación agropecuaria.

c) Clase Industria extractiva.

- Categoría 1ª: Industrias de explotación de recursos naturales o forma de energía o que representan actividades clasificadas.

Condiciones generales.

Las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones normativas vigentes sobre la materia, en relación a las actividades que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

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

Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.



En las obras de nueva planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de trescientos cincuenta (350) cm.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m². y un volumen de veinte (20) m³. por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².

En cada parcela o en el espacio privativo establecido en las divisiones horizontales tumbadas en el caso de la industria nido, se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

**CAPÍTULO 6: USO DOTACIONAL.****1.- EQUIPAMIENTOS.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, solo los equipamientos de titularidad pública computarán a los efectos de los estándares urbanísticos, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación. La edificabilidad correspondiente a los equipamientos privados consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Centros sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- Categoría 2ª: Centros en edificio exclusivo.
- Categoría 3ª: Centros localizados en planta baja.

Se establecen las siguientes clases:

- Equipamiento general: Destinado a albergar cualquier equipamiento que no entre dentro del resto de los subtipos.
- Equipamiento educativo: Usos que comprenden guarderías, centros de enseñanza de cualquier nivel reglado, centros de enseñanza no reglada (academia, centro de idiomas etc.) y centros de investigación.
- Equipamiento cultural: Usos que comprenden las actividades destinadas a la formación intelectual o cultural como las bibliotecas, museos, centros culturales y otros servicios de análoga finalidad.
- Equipamiento religioso: Usos que comprenden las iglesias y otros centros de culto.
- Equipamiento deportivo: usos e instalaciones destinados a la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta.
- Equipamiento administrativo-institucional: Usos destinados a centros y sedes de la administración estatal autonómica o local, y oficinas con atención al público de las mismas administraciones.
- Equipamiento asistencial-sanitario: Usos, instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social que comprenden las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médico quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general.
- Equipamiento de servicios urbanos: Usos e instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones. La superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos servicios y ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios.

Condiciones del uso equipamientos.

Todos los equipamientos cumplirán con la legislación sectorial y disposiciones legales vigentes que afecten a cada caso, sea cual sea la titularidad.

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

Se deberán utilizar mecanismos economizadores de consumo de agua, como reductores de caudal, inodoros y duchas de bajo consumo, temporizadores de grifos, así como empleo de especies adaptadas las zonas ajardinadas.

Condiciones de aparcamiento.

Conforme a lo determinado en el art. 36.6.c de la Ley del Suelo de la C.A.M., en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable toda la edificación de nueva planta deberá contar al menos con 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción dentro de la parcela que se considera. Este estándar será de aplicación igualmente a toda la edificación de nueva planta en suelo urbano consolidado, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación o cuando las condiciones de la parcela no lo permitan debiendo justificarse en el proyecto de ejecución de la edificación de nueva planta.

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

Los centros escolares de más de 1000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

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

Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

Condiciones particulares:

- a) El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos quedará excluido del régimen de compatibilidades articulado en las zonas urbanísticas y del articulado en los planeamientos de desarrollo.
- b) En los planeamientos de desarrollo en suelo urbano y en suelo urbanizable se podrán calificar parcelas destinadas a Servicios Públicos de instalaciones de combustible para vehículos, públicas, incluidas en las dotaciones objeto de cesión o privadas.
- c) Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos son una categoría del dotacional equipamiento de servicios urbanos, sin perjuicio de que el servicio se pueda prestar en parcelas de cualesquiera que sea su titular.

Condiciones para nuevas estaciones de servicio:

**DOCUMENTO DE AVANCE**

- a) Parcela mínima: Para nuevas instalaciones en suelo urbanizable, la superficie mínima de parcela será de mil (1000) m².
- b) Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será, en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, el resultado de aplicar a los primeros dos mil quinientos (2.500 metros cuadrados) 0,25 metros cuadrados por metros cuadrados y 0,10 metros cuadrados por metros cuadrado a los restantes.
- c) Se establece una separación de al menos 25 metros con cualquier uso de carácter residencial, o en el que se desarrolle una actividad residencial en su interior (tales como hoteles, casas rurales, residencias de ancianos etc.)

2.- DOTACIONAL RED VIARIA.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal. Comprende tanto el viario propiamente dicha como los aceras o estacionamientos incluidos en ellos, e incluso las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento. Se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte o por las establecidas en las Ordenanzas Municipales.

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

Dentro de la red viaria se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Red Viaria Interurbana.
- Categoría 2ª: Red Viaria Urbana.

Condiciones particulares.

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

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente, así como las servidumbres establecidas por la Ley de Carreteras estatal y autonómica, recogidas en el capítulo de Protecciones de las presentes NN.UU.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzcan diferencias de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

El diseño de la red viaria deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de Barreras Arquitectónicas.

Se prestará especial atención a la dotación de comunicaciones, en el diseño, la ejecución y señalización de la red viaria (tanto de tráfico rodado, como peatonal, carril bici, plataformas de transporte, etc.), para su utilización por todos los colectivos, sin distinción de género ni edad,



de forma que sean especialmente accesibles, bien iluminadas y seguras para la población dependiente (niñas y niños, personas mayores y personas con movilidad reducida.)

Accesos rodados desde las propiedades colindantes.

En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a la red viaria supramunicipal y general.

Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria general. No obstante, y en suelo urbano, podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de veinticinco (25) metros de un cruce medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.



3.- DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

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

Se incluyen en dentro de este uso dos categorías:

- Categoría 1ª: Usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, conducciones de abastecimiento y saneamiento etc.)
- Categoría 2ª: Usos infraestructurales relacionados con modos de transporte (estaciones y apeaderos de ferrocarril)

Los espacios destinados a servicios urbanos e infraestructuras, se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, y en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

En consecuencia, tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de la elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

**CAPÍTULO 7: USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distingues las siguientes clases y categorías:

- Clase Juegos de niños: Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Clase Parques y Jardines:
 - Categoría 1: Área Ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
 - Categoría 2: Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.
- Clase Protección:
 - Franjas de protección de viario e infraestructuras de tipo lineal, situadas junto a las mismas.

Condiciones generales.

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

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

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

Toda edificación y espacio de zona verde deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que los espacios libres públicos sean seguros, inclusivos, accesibles, verdes, bien iluminados y de calidad, que creen las condiciones adecuadas para todas las personas, sin distinción de género, sexo o edad, atendiendo especialmente a las familias, niñas, niños y personas mayores.

Se prestará especial atención en el diseño de los espacios libres y zonas verdes, en cuanto a su diseño, iluminación y ajardinamiento, de forma que se eviten los espacios de escasa visibilidad que favorezcan cualquier tipo de discriminación, violencia o acoso sexual, en espacios públicos y privados.



Se considerará el adecuado diseño y mantenimiento de los espacios urbanos y edificaciones, para evitar proporcionar cobijo y posibilidades de nidificación y proliferación de animales como gatos vagabundos, palomas, cotorras, etc. que son plagas con importante incidencia y que implican un riesgo para las personas y bienes.

Al objeto de protección de la salud de la población circundante, en el diseño de estos espacios deberá evitarse en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y cipreses, principalmente. En este sentido, además se recuerda la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (RD 630/2013 de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras): Cortadería spp (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y Acacia de Albata (mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

En las áreas o recintos de juego infantil deberá señalizarse debidamente la prohibición de acceso de mascotas a las mismas.

**CAPÍTULO 8: USO GARAJE APARCAMIENTO.**

Comprende los espacios destinados al estacionamiento de vehículos. Los aparcamientos en edificio exclusivo sólo podrán implantarse en aquellas parcelas calificadas como infraestructuras o equipamiento de la clase servicios urbanos, y bajo aquellos suelos calificados como vía pública o zona verde siempre y cuando en superficie se mantenga el uso establecido por el planeamiento. Cuando constituya la dotación de otro uso principal, se podrán situar en la planta baja y bajo rasante de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares y en el espacio libre interior de la parcela.

Se distinguen las siguientes clases:

- **Aparcamiento público:** Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos, y a los siguientes compromisos:
 - Si el aparcamiento se construye bajo rasante, a la reconstrucción de la situación previa en superficie.
 - Otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el planeamiento fije.
 - Reparación de los daños que la actuación pudiera causar.

En cualquier caso, los aparcamientos públicos de iniciativa no municipal, requerirán previamente la concesión de licencia e informe favorable de los servicios técnicos competentes.

- **Aparcamiento privado:** Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

Condiciones generales.

Las condiciones que se señalan para el uso garaje-aparcamiento serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público.

Se define plaza de aparcamiento como el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

- a) Para vehículos de dos ruedas: Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.
- b) Para vehículos automóviles pequeños y medios: Cuatrocientos (400) centímetros y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud, respectivamente, por doscientos veinticinco (225) centímetros de anchura.
- c) Para vehículos automóviles pequeños y medios: Cuatrocientos (400) centímetros y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud, respectivamente, por doscientos veinticinco (225) centímetros de anchura.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

- d) Para vehículos de personas discapacitadas o con la movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la C.A.M. y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.
- e) Para vehículos industriales ligeros: Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.
- f) Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.

En las plantas locales y edificaciones destinadas a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento. Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima del 16%, reducida al 12% en los tramos curvos medidos en su línea directriz. Los acuerdos entre cambios de pendiente serán como máximo del 6% de pendiente en una longitud no inferior a 1,5 m a ambos lados del punto de inflexión.

En las salidas directas a aceras, la rampa de salida deberá terminar en un tramo recto de tres (3) metros de longitud con pendiente inferior al 2 por ciento ubicado en el interior del edificio.

La altura libre de piso no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros. La altura libre podrá reducirse puntualmente a doscientos diez (210) centímetros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.

Los accesos de los vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:

- Vial de sentido único de tres (3) metros de anchura mínima si es directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos de garaje.
- Vial de sentido alternativo de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos, Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, trescientos cincuenta (350) centímetros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

En los espacios libres destinados a estacionamiento en superficie no se permitirán otras obras que las de pavimentación procurando compatibilizar este uso con el de arbolado.

Además de lo señalado en esta Normativa, será de aplicación todo lo determinado por la legislación vigente sectorial de cada una de las actividades posible.

En cualquier caso, los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

- a) Salvo en aquellos casos en los que se implanta como dotación en el uso residencial unifamiliar, en los garajes de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea

**DOCUMENTO DE AVANCE**

para uso exclusivo de dotación del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos distintos, siempre que las puertas que den al mismo sean de la resistencia al fuego obligada por normativa aplicable y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros; en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, habrá de ser superior este acceso a tres metros, debiendo establecerse una bien una diferencia de nivel, bien una separación o una diferenciación clara en el pavimento entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para esta de sesenta (60) centímetros.

- b) Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.
- c) Los garajes aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.



CAPÍTULO 9: USO AGROPECUARIO

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

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria ajena (invernaderos, almacenes, etc.).
- Categoría 2ª: Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinarias agrícolas.
- Categorías 3ª: Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación que no requieran edificaciones especiales.
- Categoría 4ª: Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

Condiciones de habitabilidad e higiene

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

Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de almacenamiento y se producirá un tratamiento previo del purín de forma que se reduzca su impacto medioambiental.

Solo se permite este uso en edificios exclusivos sin posibilidad de su implantación en plantas sótanos y semisótanos. Se prohíbe la instalación de las categorías 3ª y 4ª en suelo urbano. Para la instalación de estas categorías en suelo urbanizable, además de cumplir todas las condiciones establecidas en las presentes NN.UU., se requerirá informe técnico de los SS.TT. municipales, que establezcan que no suponen una merma para la implantación del resto de usos. En el caso de suelo urbanizable se cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes NN.UU. y la legislación vigente.

Se cuidará el cumplimiento de la normativa de calidad del aire y olores y de ruidos vigente en el momento de aplicación de la norma.



TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES.

Este capítulo se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir la ejecución de las obras urbanización que se prevean y/o exijan en las diferentes ordenaciones pormenorizadas del Plan, bien por determinación directa o en desarrollo de los planeamientos a que se remite, salvo que expresamente se señale lo contrario en la relación específica de cada clase de suelo, en las Normas Particulares de cada Zona o Sector o en la Normativa de Protección, en cuyo caso serán de aplicación estas últimas.

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

Por lo tanto, su alcance será el siguiente:

- a) Red viaria.
Incluye en ellas el diseño y características de la red viaria con su explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, encintado y pavimentación de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Red de abastecimiento de agua.
En el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios y potabilización si fuera necesario.
- c) Red de saneamiento.
Comprenden los colectores generales y parciales, acometidas, suministros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción en que afecte al ámbito urbanístico objeto de urbanización.
- d) Red de suministro de energía eléctrica.
Comprende las redes de alimentación exteriores, cetros de transformación, redes de distribución y acometidas y armarios.
- e) Red de alumbrado público.
Comprende las redes de alimentación, centros de mando, redes de distribución y luminarias.
- f) Red de suministro de gas.
Comprende las redes de alimentación, centros y rede de distribución y acometidas y armarios.
- g) Red de telefonía y telecomunicaciones.
Comprende las redes de alimentación, incluso arterias, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.
- h) Arbolado y jardinería.
Comprende todo el ajardinamiento, arbolado y elementos arbustivos y elementos de decoración de estos espacios.
- i) Mobiliario urbano y señalización.
Comprende la totalidad de los elementos urbanos que complementan la urbanización, incluidas todas las señalizaciones.
- j) Recogida de basuras.
Comprende los elementos de almacenamiento de basuras, fijas y móviles, que tengan por finalidad recoger basuras de residuos domésticos o industriales, y los restos vegetales ajardinamientos.



En todo caso, con independencia de la regulación de este capítulo, todas las obras de urbanización habrán de sujetarse a las determinaciones que contemplen las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento, que, podrá desarrollar, matizar y modificar cualquiera de las determinaciones establecidas en estas normas y a estos efectos constituirá Norma Complementaria de las mismas.

Siempre que se realicen obras de urbanización se debe tener en cuenta el efecto negativo en la población de éstas, por movimiento de tierras y maquinaria, originando un incremento de la contaminación por polvo y ruido, así como la proliferación de plagas (roedores y artrópodos). La implementación de medidas de prevención, control o Mejores Técnicas Disponibles y medidas de vigilancia son esenciales para minimizar el impacto sobre la población. Estas medidas se extremarán en el caso de que en el área de influencia de hasta 1.000 m. a las obras existan establecimientos considerados vulnerables como: centros de salud, centros educativos, establecimientos de mayores o equipamientos deportivos.

SECCIÓN 1: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Tal y como se recoge en el Título II, Capítulo 1, Sección 4 de las presentes normas urbanísticas, la ejecución material de las determinaciones del presente Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se llevarán a cabo mediante dos tipos de proyectos técnicos:

- a) Proyecto de obras de urbanización: instrumentos técnicos que tienen por objeto el diseño y desarrollo de las obras de urbanización de la unidad de actuación, o aquellas que estuvieran previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen o ejecuten.
- b) Proyecto de obras ordinarias de urbanización: tienen por objeto la realización de las obras en casco urbano no incluidas en unidades de actuación y que se encuentren en zonas de aplicación directa de las ordenanzas y aquellas que tienen por objeto la mera reparación renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios interesados en aquellos casos en que se determine en su ficha de ordenación. En caso de no facilitar al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de las obras de urbanización, éste podrá proceder a la obtención del mismo de conformidad con lo dispuesto en la L.S.C.M.

1.- Obras y cargas de urbanización.

Cuando se desarrolle un planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, o una actuación urbanizatoria que implique obras accesorias de urbanización, se le impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización. Los gastos asumibles en la urbanización de una unidad de actuación serán los correspondientes a las obras de urbanización necesarias para desarrollar el ámbito.

Los gastos incluirán también la redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa, los gastos de promoción y gestión de las Unidades de Actuación, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador y las indemnizaciones que procedan en favor de los propietarios o titulares de derechos. Se incluyen los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento, se deberán ejecutar, además de las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de esas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.



Los propietarios y las restantes personas que asuman la realización de la urbanización tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.

Las obras de urbanización correspondientes a cada actuación se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización. En el caso de que se realicen en el marco de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.

2.- Contenido documental del proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización contendrá la documentación descrita en el art. 69 del RD 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 (Reglamento de Planeamiento), y como mínimo la que se enumera a continuación, además de contener los documentos que determina la legislación vigente y el Plan General y que sean precisos para justificar la adecuación del proyecto de urbanización a aquél. Además, deberá establecerse con la suficiente precisión que permita que otro técnico distinto del autor del mismo pueda desarrollar las disposiciones en él contenidas.

El cualquier caso contará con la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b) Estudios de Seguridad y Salud, de Gestión de Residuos, y demás estudios especiales que procedan.
- c) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- d) Planos de proyecto y de detalle.
- e) Pliegos de condiciones.
- f) Mediciones.
- g) Cuadro de precios descompuestos y unitarios.
- h) Presupuesto.

3. Ejecución de las redes generales de infraestructuras.

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

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

Cualquier desarrollo de urbanización deberá haber cumplido con carácter previo a la iniciación de edificación, con las obligaciones que le correspondan de ejecución de los sistemas generales de infraestructura que se le imputen en cumplimiento del Plan Urbanístico, resarciéndose económicamente si los hubiese ejecutado con anterioridad y afectasen a otros sectores.

**SECCIÓN 2: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

La recepción y conservación de las obras de urbanización se establecerá conforme a lo dispuesto en el Capítulo VI de la L.S.C.M. De conformidad con el art. 135 de la ley, el Ayuntamiento deberá recepcionar las obras de urbanización, de la cual se levantará acta firmada por el funcionario o técnico designado.

1- Recepción de las obras de urbanización.

Si en el momento de la recepción las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el técnico designado las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde esta fecha el plazo de garantía que será de al menos un año.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, para lo que se dará un plazo en función de la gravedad de dichos defectos.

Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella para la práctica de las inscripciones correspondientes a los efectos de la ley hipotecaria.

En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento y siempre que no exista convenio municipal que prolongue la obligación de mantenimiento a los promotores y/o propietarios de la actuación, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella o en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos.

Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y quede que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.

2.- Seguimiento y control de las obras.

La comprobación del cumplimiento y seguimiento de la normativa de recepción se efectuará por un grupo compuesto por:

- Los Representantes de los Servicios Técnicos Municipales.
- Un representante de la empresa urbanizadora.
- Un representante de la dirección facultativa.
- Un representante de la Entidad Promotora.

Este grupo se reunirá cuantas veces sea necesario para el correcto seguimiento de las obras.

3.- Documentación de las obras.

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

1. Acta de recepción de la obra suscrita con la Entidad Promotora.
2. Certificado Final de Obra suscrito por la Dirección Facultativa, tanto del proyecto general de urbanización como de cualquiera de los proyectos de infraestructuras que requieran proyecto complementario a las obras de urbanización.
3. Documentación de las Compañías Suministradoras, referentes a los servicios de energía eléctrica agua y telefonía/telecomunicaciones.



4. Dictámenes de Industria relativos al Alumbrado Público y esquemas unifilares d dicha red.
5. Informe final de control y calidad de la ejecución.
6. Proyecto “as built” de instalaciones y obras ejecutadas en el ámbito.

4.- Aavales.

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

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

5.- Actuaciones en periodo de garantía.

El Grupo de Trabajo y Control y más específicamente los SSTT municipales, a partir del Acta de Recepción, será el encargado del seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las condiciones que se fijen para garantizar el mantenimiento de la Urbanización.

SECCIÓN 3: CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1.- Deber de conservación de las obras de urbanización.

La conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento, salvo durante el periodo de garantía de las obras de urbanización que correrá a cargo del Promotor de la Urbanización.

Cuando se señale la obligación a los particulares de conservación de la urbanización esta se efectuará:

Por el promotor de la urbanización hasta la finalización del periodo de garantía de las obras de urbanización.

Si el Sistema de Actuación es el de Compensación o Concierto y se prevé, en su caso, la conservación de la urbanización con cargo a los propietarios privados, con carácter previo a la recepción de las obras deberá estar constituida la Entidad urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y se exigirá la recepción de las obras por la propia Junta de Compensación en los términos previstos en la legislación vigente.

En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que se conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio el inicio de esta obligación con carácter posterior a la recepción de las obras.

Cuando existan Comunidades de Propietarios y la conservación sea privada, la Comunidad, los representantes de la Comunidad tendrán la obligación de constituirse en Entidades urbanísticas de Conservación para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos de los espacios de dominio y uso público en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que puedan subsistir las Comunidades para la administración mancomunada de aquellas propiedades de titularidad privada común.

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

El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades de Conservación, que permanecerán en todo caso para colaborar con el Ayuntamiento en la planificación



ejecución de las obras de mantenimiento y conservación y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.

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

La prestación de servicios urbanos de alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc. Se efectuará también por las Entidades Urbanísticas de Conservación, o por el promotor inicialmente, y serán abonadas por los titulares de los terrenos desde el mismo momento de su adquisición. Todo ello en caso de que la conservación no corresponda al Ayuntamiento.

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

2.- Entidad urbanística de conservación.

De conformidad con el art. 137 de la L.S.C.M. las entidades urbanísticas de conservación son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines.

Se rigen por sus estatutos, que deberán ser conformes a la legislación vigente, y sus normas reglamentarias y adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros de la entidad urbanística de conservación serán exigibles por la vía de apremio.

La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

- a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.
- b) Conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.
- c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

SECCIÓN 4: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento de la normativa legal vigente en materia de accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, especialmente:

- a) Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de las Barreras arquitectónicas, o normativa posterior de obligado cumplimiento y el Código Técnico de la Edificación.
- b) Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- c) Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero por el que se modifica el CTE, aprobado por el RD 314/2006 de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.



- d) Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán contener las disposiciones necesarias para que se garantice el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano.

**CAPÍTULO 2: CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.****SECCIÓN 1: RED VIARIA.**

La utilización de las vías públicas que componen la red viaria vendrá regulada en la ordenanza particular de las presentes NN.UU., y su régimen de uso viene complementado por el Reglamento General de Circulación, aprobado por el RD 1428/2003 de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Circulación, para la aplicación y desarrollo del texto articulado de la Ley sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo y posteriormente derogado por Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre; y Real Decreto 116/1998, de 30 de enero, por el que se adaptan a la Ley 5/1997, de 24 de marzo, de reforma del texto articulado de la ley sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, el reglamento general de circulación y el reglamento de procedimiento sancionador en materia de tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, así como el Reglamento de Procedimiento Sancionador en materia de Tráfico, Circulación de vehículos a motor y Seguridad Vial.

El régimen del Sistema Viario Interurbano que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras 3/1991 de 7 de marzo, de carretera de la Comunidad de Madrid y su Reglamento en los casos de carreteras autonómicas y por la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras estatales, siendo de aplicación las normas de protección de las mismas.

1.- Condiciones de diseño.

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los planos, o bien en las de los futuros Planes Parciales o Planes Especiales. En el caso de que esta documentación no refleje el trazo de una vía, éste se realizará de acuerdo con las condiciones expresadas en esta Normativa.

En general, la traza de las vías se adaptará siempre que sea posible a la topografía del terreno, evitando desmontajes y movimientos de tierra innecesarios. En el diseño y desarrollo de las nuevas vías, deberá primar el criterio sanitario de “menor afección a la población” en pro de conseguir una mejora de la calidad del aire y de los niveles de ruido del municipio.

2.- Regulación específica de la red viaria.

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

Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales ligadas a las mismas, se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad de ornato y complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación conforme los criterios establecidos previamente por los SS.TT. municipales.

Las aceras, en función de los tipos de sección, se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas longitudinales terrazas continuas, primándose el criterio de mantenimiento para las instrucciones que al respecto establezcan los SS.TT.

En caso de constituirse alcorques de arbolado en los nuevos desarrollos, estos serán de anchura o diámetro mínimo de 1,00 m., manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorque preferentemente comprendido entre 4,00 y 8,00 metros, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueva de 30 mm de diámetro y una longitud de 1,00 m que facilite el rendimiento de agua de riego.

**3.- Elementos especiales del viario urbano.**Pasos de peatones.

Los pasos de peatones se deberán situar en zonas donde previsiblemente se produzca el natural deambular de los peatones. En las zonas próximas a esquinas se dejará una distancia (siempre que fuera posible) de unos 6 metros, alejándose del cruce para permitir la parada de un vehículo sin que intercepte el cruce de las calles.

Vados permanentes

Cumplirán con la normativa vigente Estatal, regional y municipal, en especial en lo relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.

Resaltes en calzadas (Bandas sonoras y elementos de disuasión)

En las zonas donde consideren necesario los SS.TT municipales, de oficio o a petición de los particulares, se dispondrán resaltes para reducir la velocidad de los vehículos rodados, debiendo diseñarse preferentemente de acuerdo con la normativa del Ministerio de Fomento (Instrucción Técnica para la instalación de reductores de velocidad y bandas transversales de alerta en carreteras (Orden FOM/3053/2008) tanto para los reductores de velocidad como los pasos de peatones.

Estacionamientos en las vías públicas

Los estacionamientos en superficie en las vías públicas podrán ser en línea, batería o espiga. Las dimensiones mínimas para vehículos serán las siguientes:

- Plaza normal 2,25 x 4,75 m (2,50 x 4,75 m en batería)
- Plaza de minusválido según la normativa autonómica y estatal.
- Plaza de motos 1,50 x 3 m.

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

Reserva de acceso a bomberos.

Se cumplirá con lo exigido en la normativa de aplicación en prevención de incendios, en especial en el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.)

SECCIÓN 2: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**1.- Regulación general.**

En lo relativo a dotaciones presiones de diseño de red de distribución de agua de consumo humano, materiales, diámetros, etc. se observará el obligado cumplimiento de las normas para redes de abastecimiento del Canal de Isabel II (en la actualidad normas para redes de abastecimiento. Versión 2012. Modificación 2020, o normativa que la sustituya) que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en las presentes normas. Igualmente se deberán cumplir las indicaciones y normas establecidas por el Ayuntamiento, o en su defecto con el gestor, en lo relativo a los sistemas de riego e hidrantes. Cualquier intervención sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II Gestión, requerirá la previa conformidad técnica de dicha sociedad, o sociedad que la sustituya.

La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento directamente o mediante convenio oportuno con el ente gestor en la



totalidad del término municipal, de forma que los gastos que se originen, repercutan en una tarifa conjunta de agua en la que esté integrada la cuota de depuración.

El Ayuntamiento fijará el lugar y condiciones de enganche a las redes generales municipales.

Deberá considerarse que los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias tienen que ajustarse a lo establecido en el RD 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. Además, según el art. 13 de este RD, en todo proyecto de nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor de 500 m), depósito de la red de distribución o remodelación de lo existente, la autoridad sanitaria elaborará un informe sanitario vinculante, antes de dos meses tras la presentación de la documentación por el gestor. A la puesta en funcionamiento de la nueva instalación, la autoridad sanitaria realizará un segundo informe basado en la inspección y en la valoración y seguimiento, durante el tiempo que crea conveniente, de los resultados analíticos realizados por el gestor de los parámetros que esta señale.

Red de riego

La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento. En los nuevos desarrollos deberá instalarse una red de distribución independiente de la de agua potable para empleo en riego de zonas verdes y baldeo de calles.

El sistema de riego de las zonas se debe realizar mediante la reutilización de las aguas residuales, conforme a lo establecido en el RD 1620/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc.) así como cumplir con los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la salud pública. La utilización de aguas depuradas para el riego de zonas verdes requiere de informe sanitario vinculante específico para el presente ámbito emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la conexión administrativa (Confederación Hidrográfica del Tago) que se emite con carácter previo a su funcionamiento, conforme al art. 4.3 del citado RD 1620/2007. Por otra parte, si el riego se llevase a cabo por aspersión, estos dispositivos se consideran de riesgo de proliferación y dispersión de legionella, por lo que se deberá cumplir con lo establecido en el RD 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

La red de hidrantes o bocas de incendio se diferenciarán según se destinen a riego y limpieza o a bomberos y se situarán en lugares perfectamente visibles y señalizados, cumpliendo con las determinaciones establecidos por la normativa general de incendios, el CTE y las ordenanzas municipales y se garantizará una presión mínima de 6 atmósferas. En cualquier caso, su instalación requerirá conformidad del Ayuntamiento, o en su caso del Canal de Isabel II o ente gestor que lo sustituya.

2.- Condiciones de suministro.

La procedencia del agua de suministro domiciliario para su primera implantación, deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, garantía de suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de abastecimiento y calidad regulados en la normativa de aplicación vigente.

Se podrá autorizar como edificación auxiliar, pozos privados en parcelas particulares, gestionados por sus titulares. Sus condiciones se regularán por la normativa y condiciones de la Confederación



Hidrográfica del Tajo, Dirección General de Minas, u otros órganos competentes en la materia, así como la normativa sectorial de aplicación.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 100 m. del punto de vertido de aguas residuales más cercano, debiendo emplazarse el vertido aguas debajo de la posible captación. En cualquier caso, no se permitirá realizar pozos para el abastecimiento, para el consumo humano.

Si el Ayuntamiento recibiese instalaciones como pozos propios, antes de su recepción la entidad responsable de su conservación deberá prever y abonar la conexión a la red del ente gestor para tiempos de sequía.

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

3.- Dotaciones mínimas y limitaciones al Consumo.

Las dotaciones mínimas serán las establecidas por los sucesivos Planes Hidrológicos del Tajo para cada una de los distintos usos y en cualquier caso los promotores de cada una de las actuaciones previstas en el Plan General, deberán solicitar al Canal de Isabel II o entidad gestora correspondiente, informe de viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior.

La presión mínima será de 2 atm. En toma y la máxima de 6 atm. En los puntos más desfavorables de la red se deberá garantizar una presión de al menos 1 atm.

Se podrán establecer por el Ayuntamiento, si fuera necesario, limitaciones al consumo de agua, estableciéndose al efecto el volumen de consumo, en m³ por mes y por vivienda que se considera suntuario, con el objeto de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso.

Características de diseño de la red.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular.

Se deberá dotar a las nuevas unidades con hidrantes contraincendios, que podrán estar conectados a la red de abastecimiento. Deberán distribuirse de forma que se consigan distancias de barrido inferiores a 100 m.

La red de abastecimiento de agua se organizará fundamentalmente en red mallada formando anillos cerrados que no abastecerán a más de 1.500 habitantes y la extensión superficial que encierre no superará las 5 ha. y se desarrollará siguiendo el trazado viario o por los espacios públicos no edificables, mediante tramos lo más rectos posibles.

En los viales de más de 15 m. de ancho, se instarán dos tuberías bajo ambas aceras. En los viales más estrechos se instalará una tubería preferentemente bajo la acera en la que se prevea la existencia de un mayor número de acometidas. Si tuviera que discurrir bajo calzada, se protegerá adecuadamente y se procurará evitar la franja de 1,5 m. de ancho a partir del bordillo de aquellas ceras donde se prevea la posibilidad de aparcamiento de vehículos.

Se dispondrá de válvulas de corte en todas las derivaciones secundarias, así como intercaladas en la red principal, que será cerrada. Su ubicación será en arquetas registrables, cada 50 metros, como máximo, mediante tapas de fundición y en los puntos bajos relativos de cada uno de los polígonos, se instalarán desagües acometidos a la red de alcantarillado siempre que exista.

La tubería de la red general será de fundición, con diámetro según cálculo y en cualquier caso de 100 mm, así como las piezas de conexión, permitiéndose polietileno de alta densidad de un diámetro mínimo de 25 mm. y piezas de latón en las acometidas secundarias.



En la zanja de la canalización, el relleno por encima de la tubería será de arena de río, al menos 15 cm. y por encima zahorra Z1 o arena de miga, hasta la capa de hormigón, no permitiéndose relleno con tierras seleccionadas. El recubrimiento mínimo de la tubería en las calzadas será de un metro desde la generatriz superior y de 60 cm. en el resto de los casos.

Cada parcela dispondrá de armario unitario, debiéndose instalar llaves de esfera antes y después del contador que se instalará por parte del Ayuntamiento una vez contratado el suministro, asimismo en la acera se instalará llave de corte de cuadradillo con su correspondiente tapa de fundición.

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigidas por el Canal de Isabel II o ente gestor que lo sustituya. Estos armarios quedarán integrados en los cerramientos de parcela o si no existiese éste en el cerramiento de fachada, se buscará su agrupación con otros servicios y se adaptarán estéticamente al elemento constructivo en que se integre.

Se realizará las pruebas de presión que deberán ser como mínimo de 10 atm. Que serán comprobadas por los SSTT municipales antes de proceder al enterramiento de la red.

SECCIÓN 3: RED DE SANEAMIENTO.

1.- Condiciones generales.

En lo relativo a dotaciones, diseño de la red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en el CYII Gestión o normativa que la sustituya, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes normas.

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización materiales, diámetros etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en el CYII Gestión o normativa que la sustituya, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas.

Se dará cumplimiento en cualquier caso al Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de Comunidad de Madrid, lo que comportará que las redes de saneamiento y alcantarillado sean separativas, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en la depuradora correspondiente, mientras que las aguas pluviales se deberán llevar hasta un curso de agua en las condiciones que señale el organismo competente en la Cuenca.

Los Proyectos de Urbanización definirán los elementos necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia y que arrasan un mayor grado de contaminación no se incorporen directamente a los cauces públicos.

En los sectores en donde debido a limitaciones debidamente acreditadas y validadas por el organismo de la cuenca, así como la entidad gestora, no se permita esta solución y el vertido de las aguas residuales deba hacerse a alguna vaguada, arroyo etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse al RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, o en su caso, legislación vigente en materia de aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertidos a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo y el Canal de Isabel II. En cuanto a los vertidos líquidos Industriales, debe hacerse mención a la Ley 19/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento de la Comunidad de Madrid.



Se deberá establecer un sistema abierto de captación de las aguas pluviales o cualquier sistema de gestión del agua de lluvia, de forma que la modificación de las condiciones de escorrentía sea mínima, intentando reducir su llegada a al alcantarillado convencional en los momentos de tormenta, aumentando las superficies permeables, los tiempos de retardo e infiltración y posibilitando la reutilización del agua pluvial para diferentes usos.

El Ayuntamiento o en su defecto la Confederación Hidrográfica del Tajo, fijará el lugar y condiciones de enganche a las redes generales municipales. Si el vertido de las aguas se realiza directamente al dominio público hidráulico, deberá la Confederación Hidrográfica del Tajo u organismo competente, imponer los límites de los parámetros característicos y otorgar dicha autorización.

Toda red de aguas residuales deberá contar con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado que permita llevar a cabo controles de aguas por parte de las administraciones competentes. En lo relativo a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes etc. se observará como obligado cumplimiento las determinaciones establecidas por el órgano de gestión.

2.- Características de la red.

Las conducciones para la evacuación de las aguas residuales, deberán estar diseñadas para una capacidad de evacuación para el caudal punta de aguas residuales igual al de abastecimiento de agua, o en su defecto según lo establecido en los cálculos de diseño recomendados por la normativa de la entidad gestora.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.

De conformidad con la normativa del CYII Gestión, se recomienda que, en caso de redes separativas, las conducciones de aguas negras discurran bajo las aceras para así disminuir las cargas actuantes sobre ellas y facilitar las tareas de acceso y reparación. No se deberán instalar dos conducciones en el mismo plano vertical.

En caso de no poder discurrir bajo la acera y tener que hacerlo bajo la calzada, deberá evitarse la zona de aparcamiento, debiendo situarse la traza en el centro de la zona de rodadura, bajo el eje del carril más cercano a la acera.

Como criterio general la altura de tierras por encima de la generatriz exterior del colector deberá ser superior a 1,00 m. En caso de no poder respetarse este recubrimiento, se tomarán las medidas de protección indicadas en la normativa del CYII.

Los valores máximos y mínimos de pendientes de las conducciones de saneamiento deberán ser tales que garanticen las condiciones de funcionamiento hidráulica, necesarias para el correcto funcionamiento de la red. Como criterio general, la pendiente mínima será de un 1% y la pendiente máxima no deberá ser superior al 4%, salvo autorización expresa del Canal de Isabel II y deberán cumplir los umbrales de velocidad establecidos en la normativa vigente.

Quedan prohibidos todos aquellos tubos de fibrocemento o que contengan amianto o cualquier otra sustancia que se pueda considerar nociva.

La capacidad de evacuación de las aguas pluviales será de al menos 120 litros por segundo y hectárea.

**3.- Recogida de aguas pluviales.**

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

En tramos separativos la red de agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferiores a 30 cm hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas ni hacia las edificaciones.

En cualquier caso y con independencia de la naturaleza de los vertidos (domésticos o industriales) deberá garantizarse que antes de su conexión a un cauce natural se cumpla lo establecido en la Ley y Reglamento de Aguas vigente (en la actualidad RDL 1/2001 de 20 de julio)

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

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el RD 509/1996 de 15 de marzo por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

En los diferentes proyectos de urbanización se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exterior al ámbito de actuación y que discurran por vaguadas obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

4.- Depuración.

Todas las parcelas incluidas en el suelo urbano deberán estar conectadas a la red de saneamiento para que se puedan considerar como solares. Se prohíbe expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en Suelo urbano. En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable en los que expresamente se permita el sistema de depuración individual mediante certificado de conformidad de los servicios técnicos municipales, se cumplirá lo dispuesto por la Confederación hidrográfica del Tajo, que deberá autorizar la solución proyectada.

Para la ejecución de Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales se deberá presentar el documento de aprobación de la instalación por el organismo competente de cuenca, así como la oportuna concesión de vertido.

La reutilización de las aguas depuradas para el riego de las zonas verdes seguirá los requisitos establecidos legal o reglamentariamente en el momento de realización de la solicitud.

**SECCIÓN 4: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.****1.- Condiciones generales.**

En la redacción de los planes de desarrollo del Plan General, se deberá tomar medidas que garanticen el cumplimiento de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. Asimismo, se estaría a lo dispuesto en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE nº139 de 9 de junio de 2014). Será también de obligado cumplimiento lo dispuesto en el 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.

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable tanto en los espacios privados como públicos deberán ser subterráneas y si en la actualidad discurren en pasillos eléctricos, según el Plan General anterior o los planes de desarrollo, se cumplirán con las especificaciones del Decreto 131/1997 para hacerlas subterráneas a fin de cumplir los requisitos establecidos en dicho decreto.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (RD 842/2002 de 2 agosto) y sus instrucciones técnicas complementarias, en función de la previsión de cargas para los edificios fijadas en la Instrucción ITC BT 10. La carga total correspondiente a los edificios se calculará de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán, para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes que se disponen en el correspondiente artículo para los proyectos de urbanización.

Redes de alta tensión.

En los nuevos ámbitos de suelo urbano y urbanizable, las redes de alta tensión serán siempre subterráneas en virtud de lo establecido en el RD 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 en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos aéreos se deberán cumplir las condiciones del RD 1955/2000, de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte y distribución de energía eléctrica y al Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas de Alta Tensión (RD 223/2008).

En virtud del art. 162.3 del RD 1955/2000 se establece que *“En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones [mencionadas en el párrafo anterior], en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias”*.

La anchura de la citada franja será fijada con exactitud previa solicitud a Red Eléctrica Española, aportándose información suficiente sobre la actuación concreta. En principio y respecto de las líneas aéreas se estima una anchura de entre 25 y 30 m. a cada lado del eje de la línea”-

Reserva de dotaciones, diseño y ejecución.

Dotaciones: se preverán, en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las instrucciones M.I.B.T.

Deberán reservarse suelos, preferentemente de titularidad privada, para la localización de los centros de transformación (“CT”) que deberán disponerse enterrados y estar dotados de las medidas necesarias de seguridad y accesibilidad. Se admitirán no obstante la localización de los centros de transformación



en el interior de las edificaciones, incluso en planta baja, así como en cerramientos de parcela, siempre que estén debidamente integrados en el mismo y cuenten con un acceso directo desde la vía pública y tengan drenaje directo a la red de alcantarillado.

Las ubicaciones de CT en zonas públicas solo podrán realizarse en zonas de suelo urbano consolidado cuando no quepa su instalación en suelo privado y, excepcionalmente y mediante resolución motivada por parte de los SSTT municipales, en aquellos casos en los que las necesidades de prestación del servicio así lo exijan.

En el caso de los CT no enterrados, subestaciones transformadoras, así como resto de instalaciones de transformación que por cualesquiera motivos no puedan ser enterradas y subestaciones eléctricas, contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y las garantías precisas de seguridad y accesibilidad.

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme las condiciones que establezca la compañía suministradora. En cualquier caso, al igual que en caso anterior, estos contarán con las medidas necesarias para evitar impactos visuales de conformidad con la normativa reguladora de la zona que se trate.

SECCIÓN 5: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

1.- Condiciones generales.

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

La red de alumbrado se diseñará teniendo en cuenta que debe crear un ambiente visual adecuado a la vida ciudadana y su nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en el tráfico peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios o ambientación. La elección de los modelos de soporte y de luminarias utilizados en la urbanización deberá estar sujeta a aprobación y dictamen por parte de los SS.TT. municipales y deberá contar con el marcado CE o legislación aplicable en su momento.

Será de aplicación el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de alumbrado exterior, así como la legislación o normativa vigente en el momento de su aplicación.

Deberá justificarse la eficiencia energética de los alumbrados exteriores sin perjuicio de la seguridad de los usuarios, primando criterios de reducción del consumo energético y de facilidad de mantenimiento de cara a la posterior recepción por el Ayuntamiento. Las luminarias serán preferentemente carradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar. Deberán incluir un reductor de potencia a circuitos de media noche.

2.- Condiciones de diseño y ejecución.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical sobre la acera, siendo preferente la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5 m.

En general en la zona de ordenanza CA- Casco Antiguo se aconseja la utilización de brazos horizontales, mientras que en el resto de ordenación se priorizará la implantación de báculos o columnas verticales.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario y zonas de dominio y uso público. Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas cuando se realicen con redes protegidas que se ubiquen en elementos arquitectónicos que sirvan para su protección, cuando se



justifique en áreas de edificación consolidada, tras dictamen de los servicios técnicos y cuando a juicio de los técnicos municipales no se planteen problemas técnicos o estéticos.

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

SECCIÓN 6: RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

La legislación aplicable será la Ley 9/2014, de 9 de mayo General de Telecomunicaciones o normativa que la sustituya y demás normativa de aplicación, así como las ITC o normas UNE dictadas o que se puedan dictar en la materia.

Los proyectos de urbanización deberán diseñar no solamente una red de telefonía sino también una red de telecomunicaciones y la infraestructura necesaria para instalación de estas redes, para que los edificios dispongan de la infraestructura común de telecomunicaciones conforme al RD 346/2011, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, respetando en todo momento la legislación vigente.

La red será canalizada de forma subterránea por aceras o aparcamientos, prohibiéndose los armarios de pedestal en la vía pública, grapados de cables en fachada y líneas aéreas incluso en el interior de las parcelas.

Los armarios de distribución de acometidas deberán quedar empotrados en las bayas o alineados con el borde de la acera, dejando está totalmente libre. En cualquier caso, los proyectos deberán estar de acuerdo con las normas de la Compañía suministradora.

Los proyectos técnicos de implantación de nuevas antenas de telefonía móvil, deberán acompañarse de un estudio de integración paisajística de las mismas. Las solicitudes de implantación deberán aportar la autorización del propietario o comunidad donde se vayan a ubicar. En cualquier caso, quedará sujeto al cumplimiento de la legislación general y sectorial de aplicación en cada momento.

SECCIÓN 7: RED DE GAS.

En caso de proyecciones de redes de gas, éstas se realizarán de acuerdo con las normas establecidas por las compañías suministradoras y la legislación vigente.

La ubicación de instalaciones de gas, centros de GLP, tanques de almacenamiento y cualesquiera otras instalaciones deberá contar cuando corresponda con el debido proyecto aprobado por la Consejería competente y la compañía suministradora, así como n el consiguiente informe favorable de los SS.TT. municipales.

SECCIÓN 8: ARBOLADO Y JARDINERÍA.

Se asegurará la delimitación y diseño de las zonas verdes destinadas a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos, que proporcionen calidad ambiental tanto en el uso de espacio público o en la observación y contemplación.

Será de obligado cumplimiento la ley 8/200,5 de 6 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge, entre otras materias, la prohibición de talas y podas drásticas e indiscriminadas o las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano.

Para el arbolado urbano se recomienda la alternancia de diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.



Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar se utilizarán especies vegetales preferentemente autóctonas y, en cualquier caso, con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, pudiéndose pedir asesoramiento a la Consejería Competente de la Comunidad de Madrid. En este sentido se procurará limitar en lo posible en las actuaciones de urbanización las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental con el fin de evitar los problemas de mantenimiento tras la recepción de los mismos.

Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a las edificaciones, se elegirán aquellas que no puedan producir por su tamaño o porte, pérdida significativa de la iluminación o soleamiento de aquellas, daños en las infraestructuras, así como levantamiento de pavimentos y aceras. En el caso de disponerse de plantaciones de árboles en alcorques, la superficie de este no será inferior a un metro cuadrado, siendo la profundidad mínima de la misma de 60 cm.

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

En cualquier caso, los promotores deberán consultar previamente a la redacción de cualquier proyecto de urbanización a los SS.TT. y se cumplirá con la normativa que sobre conservación y protección del arbolado urbano dicte la Comunidad de Madrid en el ejercicio de sus competencias.

El ajardinamiento de las zonas verdes y parques públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios. Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas en el caso de que se prevean en el diseño de la ordenación, se deberán ajardinar con arbustos autóctonos que minimicen los requerimientos de riego.

1. Protección y conservación.

La conservación de parques y jardines considerados como espacios libres es competencia municipal con independencia de que esta corresponda a las Entidades de Conservación conforme a los convenios válidamente probados por el Ayuntamiento. El Ayuntamiento, salvo convenio que estipule lo contrario, asumirá la conservación tras la correspondiente recepción para lo que se requerirá informe favorable de los SS.TT. y una vez transcurrido el periodo de garantía.

Cuando, debido a causas imponderables sea necesario eliminar algunos ejemplares se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a las que pudiera dar origen, o del aval que para su reposición hubiera de depositar de acuerdo con la ordenanza específica que pudiera aprobar el ayuntamiento.

SECCIÓN 9: MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN.

Los proyectos de urbanización contemplarán el equipamiento necesario, bancos, juegos de niños, así como puntos de luz, y a lo largo de las vías públicas se dispondrán papeleras en número adecuado.

Todo el mobiliario urbano se ajustará al catálogo que en su caso redacte el Ayuntamiento para este fin o en defecto del mismo, a las instrucciones que dicten los SS.TT. municipales.

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización la señalética necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación peatonal, de conformidad con los criterios establecidos por la DGT y los SS.TT. municipales.



Su localización debe ser secuencial, dirigiendo los accesos y contará al menos con señalizaciones en los cruces entre zonas y calles con identificación de cada calle y con la numeración en su caso de cada parcela, según el modelo municipal. El nombre de la calle y su numeración será el determinado por el Ayuntamiento.

SECCIÓN 10: RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS.

Se deberá prever un sistema de puntos de recogida de basuras de conformidad con las indicaciones del Ayuntamiento.

La recogida de residuos urbanos se realizará por el Ayuntamiento directamente o a través de empresas concesionarias o por Entidades Urbanísticas Colaboradoras, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación concreta, teniendo en cuenta la Ordenanza, el Pliego de Condiciones o las condiciones establecidas por los servicios técnicos que rigen la recogida de basuras en el municipio.

Los proyectos de urbanización justificarán el volumen de cada tipo de residuos urbanos dimensionando el espacio necesario para los distintos contenedores teniendo en cuenta los requerimientos exigidos por la normativa de aplicación como el CTE, así como la idónea ubicación de estos espacios.

El promotor deberá asumir el coste de contenedores de residuos orgánicos y los de recogida selectiva de papel y cartón, vidrio y envases. El número y lugar de la ubicación será propuesto por el promotor y aprobado por el Ayuntamiento en relación con la previsión de habitantes del ámbito de actuación.



TÍTULO VII: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1: OBJETO Y CONTENIDO.

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

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

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

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de edificación:
 - Condiciones de posición.
 - Condiciones de ocupación y aprovechamiento.
 - Condiciones de forma y buena construcción.
 - Condiciones estéticas.
 - Condiciones de acceso y seguridad a las viviendas.
 - Condiciones higiénico-sanitarias

**CAPÍTULO 2: CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS.**

Ámbitos de actuación: Son áreas territoriales establecidas por el Plan a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de lo dispuesto en este Plan General. En ellos se hacen efectivos los derechos y deberes urbanísticos.

Sectores: son los espacios de suelo urbanizable que han de ser objeto de desarrollo de ordenación pormenorizada, pudiendo ser continuos y discontinuos. Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres designados por el presente Pla General o por elementos naturales, de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general del Plan.

Unidad de Ejecución (polígono o unidad de actuación): Suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo las actuaciones de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada, de modo integrado. Esta se sustanciará a través de un sistema de actuación, en el que se garantizará el reparto equitativo de beneficios y cargas. A cada unidad de ejecución le corresponde un sistema de ejecución mediante el cual se llevará a cabo la ejecución del planeamiento. Estas unidades de ejecución delimitadas dentro de los ámbitos de actuación o sectores, podrán ser continuas o discontinuas y deberán garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de los inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.

Área de reparto: son los espacios físico-jurídicos, territorialmente continuos o discontinuos, delimitados por los planes generales para el Suelo urbanizable sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamiento entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística. Todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos conformarán una única área de reparto.

Al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario del área de reparto, que será referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área.

Áreas homogéneas: áreas territoriales en que se divide el suelo urbano atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto del conjunto del núcleo urbano. Estas áreas se ajustarán en la medida de lo posible a los barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada (Art. 37.1 L.S.C.M.), siendo sus límites elementos estructurantes de la ordenación urbanística. En estas áreas homogéneas se señalarán los criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales y edificabilidades (art. 35 L.S.C.M.). Estos ámbitos homogéneos han de coincidir con las zonas de normativa o de ordenanza uniforme, ya que en caso contrario no podrán establecerse usos globales y edificabilidades.

Dentro de las áreas homogéneas se podrán delimitar las actuaciones urbanizadoras no integradas tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado y los ámbitos de actuación, exclusivamente en suelo urbano no consolidado.

Aprovechamiento: Designa un contenido urbano del derecho de propiedad que la Ley crea y atribuye al suelo a través del planeamiento y que es susceptible de ser apropiado por el particular en determinadas condiciones y luego de cumplir determinados deberes.

- **Aprovechamiento objetivo o real:** Es que puede ejecutarse sobre una parcela de terreno de acuerdo con el planeamiento. Son los metros cuadrados de techo edificable que el



planeamiento establece para una parcela concreta en función del uso, tipología y edificabilidad atribuido al mismo.

- Aprovechamiento patrimonializable: es el porcentaje del aprovechamiento medio o tipo que el particular puede incluir en su patrimonio luego de cumplir una serie de deberes legales, entre otros de entrega o cesión y sufragio de la urbanización. Por lo tanto, es la cantidad de metros cuadrados edificables a que tiene derecho cada propietario, en función de los metros de suelo que aporte, una vez cumplidos los deberes legales derivados de la actuación de transformación urbanística.
- Aprovechamiento asignado (aprovechamiento medio o tipo): Es el que el planeamiento asigna como contenido lucrativo a la parcela y que sirve como referencia para la equidistribución de los beneficios y cargas. Se define como la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto o sector a fin de garantizar a todos los propietarios incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento patrimonializable idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el planeamiento permita materializar en sus terrenos.

Densidad residencial: se entenderá por densidad residencial el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Se distinguen dos tipos:

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



CAPÍTULO 3: CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

Alineaciones oficiales: Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del presente Plan General o de los Planos o Proyectos que la desarrollen mediante su trazado geométrico en planta y sus rasantes. Estas alineaciones definen los límites exteriores de las manzanas o parcelas edificables con los espacios exteriores de uso y dominio público constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos,

Parcela bruta: 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 poder desarrollar un uso admitido.

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

A los efectos de la determinación de los índices de aprovechamiento en suelo urbano, ocupación superficial, etc. en las diferentes zonas de ordenación definidas por estas normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

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

Deberá en todo caso cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la propiedad.
- Se prohíben expresamente las divisiones de parcela que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de lo establecido para la parcela mínima, en conjuntos residenciales unifamiliares con zonas privativas donde se concentrará la edificación y zonas mancomunadas con el resto de la actuación habitualmente dedicada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, la suma de superficies de la parte privativa más la parte proporcional de mancomunada, en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la zona de ordenación que se considere.

Manzana. Manzana edificable.

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por las vías o espacios públicos. Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

Frente de parcela.

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

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

Parcelaciones interiores en Suelo Urbano Consolidado.

Las parcelas en Suelo Urbano Consolidado incluidas en las zonas de ordenanza de Casco Antiguo que no puedan ser segregadas o parceladas exclusivamente por tener frente insuficiente, podrán ordenarse interiormente con los casos y condiciones reguladas para la ordenanza, mediante el instrumento de gestión que proceda (Estudio de Detalle, PERI etc.)

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 por su dimensión mínima, el cual debe mantenerse, al menos, en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

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

Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, de forma que la superficie real de la finca sobrepasa las definidas por las alineaciones oficiales.

Espacios libres privados.

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

Espacios libres públicos.

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

Solar

Es aquella parcela que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cuenta al menos con los siguientes servicios:

- a) Viario con calzada pavimentada y encintado de aceras u otra pavimentación de carácter urbano bordeando el frente de la parcela.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.
- d) Alumbrado público y canalizaciones de telefonía y telecomunicaciones.

Referencias altimétricas al terreno.

- a) Rasante.

Se entiende por rasantes las cotas geométricas que definen el perfil longitudinal de la vía, tomado, salvo indicación contraria en el eje de la vía.

A los efectos de las presentes NN.UU. se entiende por rasante oficial, el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación y que aparecen

**DOCUMENTO DE AVANCE**

definidas a través de los Planos de Ordenación del Presente Plan General, o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas NN.UU.

En principio y salvo determinación expresa de los documentos de planeamiento o del criterio de los SS.TT., se considerarán las rasantes actuales en suelo urbano consolidado de desarrollo directo de conformidad con lo dispuesto en las presentes NN.UU. como rasantes oficiales.

b) Cota natural del terreno.

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora y edificatoria.

c) Cota de origen y referencia.

Es la que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, tomándose con carácter general la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada, excepto en grandes parcelas con edificaciones aisladas dispersas, fundamentalmente las situadas en suelo no urbanizable, en las que la cota de referencia podrá tomarse

Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de sus colindantes.

CAPÍTULO 4: CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES

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

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.
- Condiciones estéticas de las edificaciones.
- Condiciones de acceso y seguridad a las viviendas.
- Condiciones higiénico-sanitarias en las edificaciones y locales.

SECCIÓN 1: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS

Las condiciones que determinan la posición de edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas que impliquen parámetros de posición.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos.

Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular de esta última, y que debe quedar libre de toda edificación sobre y bajo rasante, incluyendo cuerpos salientes del edificio, a excepción de balcones aleros y cornisas que vuelen menos de un metro, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

Retranqueo a linderos

Se entiende por retranqueo a linderos la distancia mínima, medida perpendicularmente en su posición más desfavorable, que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.



Área de movimiento de la edificación.

Se entenderá como área de movimiento el área susceptible de ser ocupada por la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

Líneas de fachada

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

Línea de fachada es la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

Fachadas exteriores

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

Chaflanes.

Son las líneas de fachada exterior que se realizan en ángulo en las esquinas de las parcelas y que se miden de forma perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

Líneas de medianera.

Son aquellas líneas de edificación que delimitan las fachadas ciegas sin huecos por estar previsto el adosamiento de otras edificaciones. Las líneas de medianería coinciden siempre con los linderos de las parcelas.

Alineación fija de fachada.

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

SECCIÓN 2: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.

Coeficiente de edificabilidad.

Es la máxima relación de superficie edificable o computable, en metros cuadrados por metros de parcela, zona, sector o unidad de ejecución (m^2c/m^2s) que el Plan General asigna a un ámbito edificable.

Según el ámbito de actuación considerado, el valor de la edificabilidad se establece de la forma siguiente:

- Se considera edificabilidad neta la que se aplica sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considera edificabilidad bruta la que se calcula sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico definidas por el presente Plan General y por tanto, incluyendo los terrenos de cesión y redes generales (interiores y exteriores) y locales (y en su caso supramunicipales), así como las adscritas.

Superficie edificable o computable.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a los efectos del aprovechamiento máximo permitido por el Plan o por su ordenación urbanística específica y se deducirá multiplicando el cociente de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del Ámbito. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto todas las plantas de la edificación realizada sobre rasante y además:

- a) Computarán al 100% las siguientes partes de los edificios.
 - Los cuerpos cerrados de la edificación.
 - Las terrazas y porches cubiertos, limitados por tres lados.
 - Miradores y galerías.
 - Las escaleras, descontando en planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2,20 m.
 - Las instalaciones deportivas con cubrición permanente.
 - Las plantas bajo rasante no computarán a efectos de edificabilidad salvo si realizándose un patio inglés se dota de iluminación y ventilación a una parte de la misma. En ese caso, salvo que pueda justificarse el mismo por motivos de ventilación de las instalaciones, dará lugar a que se compute los cinco metros medidos en la perpendicular a cada una de las caras del patio inglés.
- b) Computan al 50% las siguientes partes de los edificios.
 - Las terrazas y porches cubiertos limitados por uno o dos lados.
 - Las partes diáfanas de las plantas bajas de uso privado individual.
- c) No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:
 - Los espacios descubiertos, aún con uso.
 - En zonas de vivienda colectiva, los soportales pasajes o plantas bajas diáfanas.
 - La edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos estén destinadas a aparcamiento o alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.) salvo que estando destinados a estos usos superen los 60 m² por vivienda.
 - Los patios cerrados interiores que no se encuentren techados.
 - Los conductos de ventilación e instalaciones superiores a 0,5 m².
 - Los huecos de ascensores.
 - Los huecos en los forjados para creación de patios, dobles alturas, ojos de escalera etc.

Respecto al cómputo de la edificación bajocubierta, se remite a lo dispuesto en los siguientes apartados.

La superficie máxima computable será por tanto la resultante de la suma de las superficies computables de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle o en su defecto del terreno en contando con la edificación, más las superficies bajo rasante con las precisiones dispuestas en los puntos anteriores.

Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la máxima fracción de suelo de la 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, incluida la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados (no los aleros).

Su cuantía puede señalarse:



- a) Indirectamente: Como una serie de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
- b) Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

La máxima superficie de ocupación será bien la máxima superficie englobada por las diferentes referencias de posición o bien como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela neta y edificable, expresándose en metros cuadrados.

Dependiendo de la zona de ordenanza podrá distinguirse la ocupación de las plantas sobre rasante y de las plantas bajo rasante. Igualmente, si la ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como un porcentaje de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

Superficie ocupada.

Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación:

- La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificadas sobre rasante.
- La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la máxima superficie ocupable fijado en la zona urbanística o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo.

Bajo rasante: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la zona urbanística, o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo.

Coeficiente de ocupación.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este el valor que sea de aplicación.

Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad de la edificación principal permitida por el Plan General a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

**SECCIÓN 3: CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES Y DE BUENA CONSTRUCCIÓN.**Tipos (tipologías) edificatorias.

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

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

- a) Por la disposición del edificio en relación a otros edificios se puede distinguir:
- Edificación entre medianerías: Construcciones que ocupan todo en frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.
Edificación manzana cerrada: Si la línea de la edificación se localiza sobre la alineación oficial, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada.
Edificación en hilera o adosada: si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada.
 - Edificación aislada: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.
 - Edificación pareada: Construcción que posee una de sus caras unida a uno solo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.
 - Edificación en bloque: Construcciones que respondiendo a cualquier de los tipos descritos anteriormente que puede tener o no si frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 10 metros, un frente mayor de 15 metros y una altura igual o superior a tres plantas computando como tal la planta baja.
 - Edificación específica: Corresponde aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y determinada, bien en el planeamiento, bien a través de un estudio de detalle.
- b) En función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres.
- Edificación independiente: Corresponde a aquellos edificios con una superficie de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.
 - Conjuntos integrados o complejos inmobiliarios: Son aquellos que cumplen las siguientes características:
 - Estar integrados por una o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
 - Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Cuando estén constituidos por parcelas independientes no será necesaria licencia de agregación, siendo los parámetros urbanísticos del conjunto la suma de los parámetros

**DOCUMENTO DE AVANCE**

de las parcelas que lo compongan, cumpliendo los retranqueos que correspondan según la ordenanza particular, a las alineaciones exteriores, pudiendo situarse los edificios, instalaciones, servicios, libremente entre los linderos de las parcelas que los forman.

Se pueden dar los siguientes casos:

- Complejos en los que podrán situarse los edificios en una zona común continua, pero en la que se establezcan zonas de uso y disfrute privativo y zonas de uso común.
- Complejos en los que, partiendo de la parcela o suma de parcelas originales, podrán redefinirse en parcelas cuya superficie sea en parte parcela privativa y en parte parcela común, cumpliendo la suma de ambas (parcela privativa más la parte proporcional en las zonas comunes) la parcela mínima fijada en el planeamiento. En este caso el edificio deberá situarse dentro de los límites de la parcela privativa (tanto sobre como bajo rasante) salvo que se trate de un edificio de uso comunitario que se situará dentro de la zona común. Los conjuntos que así se configuren podrán obtener licencias de segregación, siendo insegregable la parte de parcela común que siempre quedará adscrita a la parcela privativa. Para poder autorizarse la segregación se deberá cumplir que las zonas de parcela privativa linden con el espacio público.
- Complejos en los que se den las dos situaciones anteriores.

La distribución de la edificabilidad en las parcelas será siempre libre y cuando el conjunto en su totalidad cumpla la máxima permitida asignada a la parcela o suma de las parcelas originales y demás normativa de aplicación de su ordenanza zonal.

En cualquier ordenanza particular se podrá configurar conjunto inmobiliario o integrados.

Otras de las características de los conjuntos inmobiliarios son las siguientes:

- Número máximo de viviendas en conjuntos unifamiliares
El número máximo de viviendas en conjuntos a ejecutar en manzanas con ordenanza de vivienda unifamiliar, será el deducido de dividir la superficie total de la manzana entre la superficie mínima de parcela a efectos de segregación.
- Calles particulares.
Dentro de los conjuntos integrados las calles particulares de uso común computarán dentro de la parcela mínima y por lo tanto con la parte proporcional de aprovechamiento. El diseño de estas calles será libre, si bien deberán cumplir con las determinaciones y legislación en materia de accesibilidad y demás normativa de obligado cumplimiento.
En cuanto acceso y paso de los bomberos cumplirán lo determinado en el CTE vigente o normativa vigente en el momento de la solicitud de licencia.
- Garajes.
Los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las ordenanzas de incendios de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.
- Retranqueos a linderos interiores con zonas comunes.
Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto a los exteriores de la parcela en su conjunto, tanto a la calle como a linderos de parcelas.
- Separación entre viviendas.



Sus distancias se regularán por las condiciones de patio.

Edificación principal y edificación auxiliar.

Edificación principal: Es aquella que se destina a albergar en general los usos principales de cada zona de ordenanza. Su situación se regula por la asignación específica de ciertos parámetros de ordenación.

Edificación auxiliar: Es cualquier otra edificación permitida en el interior de la parcela que se destina a albergar los usos complementarios no incluidos en la edificación principal, prohibiéndose específicamente el uso residencial.

Las edificaciones auxiliares podrán ejecutarse como edificaciones aisladas manteniendo la separación mínima establecida por las condiciones de patio con la edificación principal, mientras que se mantengan la separación a linderos y al fondo de la parcela. Se permitirán adosadas a la edificación principal cuando el uso al que se destinen constituya una continuidad con el de la planta baja de la edificación principal. Los adosamientos a linderos de parcela, se permitirán en caso de acuerdo elevado a escritura pública entre los propietarios afectados. La edificación auxiliar podría superar la ocupación y fondo máximo edificable fijados por la ordenanza de aplicación siempre que se justifique su necesidad ante los SS.TT.

Altura de la edificación.

La altura del edificio corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante bien de la calle, bien del terreno según lo dispuesto anteriormente en las presentes NN.UU.

Referencias altimétricas de los edificios

Son las que sirven para determinar las distintas alturas de un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, distinguiéndose las siguientes:

- a) Nivel de cornisa: El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio. En caso de no existir este último forjado se establecerá por ser la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical considerado también en su punto medio.
- b) Nivel de coronación: El del plano superior de los petos de protección de cubierta si existiera, o en su defecto de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

En función de estas referencias resultarán la altura de cornisa y la altura de coronación, siendo la altura total la que se mide hasta el elemento más alto del edificio.

Medición de la altura de la edificación en edificaciones principales)

La medición de la altura se establecerá conforme a las siguientes reglas.

- a) La altura de la cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la fachada se tomando como cota de origen y referencia, la rasante oficial de la acera en dicho punto o en su defecto y con carácter no exclusivo para edificaciones aisladas en grandes parcelas fundamentalmente en suelo rústico y siempre a criterio de los SS.TT. municipales, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación. En edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.
- b) Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre los 0º y los 5º sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 metros de alineación de la edificación, comenzando desde los cinco metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona en que se considere, la edificación que se

**DOCUMENTO DE AVANCE**

- proyector deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc. y en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.
- c) Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre los 5º y los 10º sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 metros, y si superase los 10º sexagesimales esta comprobación se efectuará cada 6 metros.
 - d) Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos, teniendo carácter restrictivo y limitativo.
 - e) Cuando se establezca la altura en función del número de plantas, se computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo o cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,25 metros sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerada en el punto más desfavorable.
 - f) En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.
 - g) En parcelas con fachadas a calles diferentes entendiendo por tales aquellas cuyos ejes forman un ángulo inferior a 90 º sexagesimales, podrá mantenerse la mayor altura hasta una longitud equivalente a la mitad del ancho de la calle cuando esta calle mida 6 metros o más.

Medición de la altura de la edificación en edificaciones secundarias)

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

Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las presentes NN.UU. según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

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

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

Altura libre de piso.

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

Altura de cumbrera.

Es la altura medida desde la cara superior del forjado horizontal del techo de la última planta del edificio, o en su defecto, la línea horizontal que señala la altura máxima del edificio y el punto más alto que alcanza cualquier de los faldones que configuran la cubierta inclinada, medido en la cara superior del tablero.

Cota de planta de piso.



Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado de planta a la cual se refiera la medición.

Plantas

A efectos de las presentes NN.UU. se consideran las siguientes plantas:

- 1) Planta baja: Se considera como tal aquella por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores + 15 cm. y + 100 cm.
Su altura libre no será inferior a 280 cm en la zona de casco antiguo ni de 260 cm en el resto de zonas estableciéndose de manera más detallada en el capítulo correspondiente al uso residencia.
Si la edificación es industrial o tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 350 cm.
- 2) Entreplanta. Es la planta situada entre la planta baja de un edificio y el primer piso. La entreplanta podrá segregarse registralmente cuando además de reunir todas las características que establecen las presentes NN.UU., tenga acceso independiente desde la vía o espacio libre público, servicios propios e independientes, así como fachada a vía o espacio libre público. La entreplanta computará como planta a los efectos del cálculo del número de plantas.
- 3) Plantas altas o plantas tipo: Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.
Su altura libre no será inferior a 260 cm.
- 4) Planta ático: es aquella planta que se sitúa encima de la última planta permitida de un edificio, cuya fachada se encuentra retranqueada un mínimo de 3,00 metros de la cara exterior de la fachada a espacio público o viario y su altura no será superior a 3,00 metros medidos desde la cara superior del forjado de la última planta sobre la que se sitúa. Su cubierta deberá ser obligatoriamente plana.
La planta ático se podrá sustituir por la cubierta inclinada con bajocubierta con aprovechamiento (o viceversa), siempre que esté expresamente permitido por la ordenanza de aplicación y no sobrepase la pendiente o inclinación máxima de las presentes NN.UU.
- 5) Bajocubierta o planta bajocubierta: Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el referido forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.
A efectos del correspondiente cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente, la adscripción del espacio bajocubierta para usos vivideros, aunque sea como instalaciones, se considerará como superficie edificada, la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 metros.

Plantas bajo rasante:

- 6) Semisótano: Es aquella cuyo techo terminado se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de 25 cm y menos de 1 metro (100 cm). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados, la planta en cuestión se considerará sobre rasante (planta baja) salvo que por tratarse de terrenos con una pendiente natural superior a los 10º sexagesimales (17,63%) sea el Pleno del Ayuntamiento, con base en informe preceptivo de los SSTT municipales, quien estime las condiciones en que se ha de considerar esta planta o fracción de planta.
A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, se computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que

**DOCUMENTO DE AVANCE**

una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de un metro, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y la línea que defina la mitad del fondo edificado.

Su altura libre no será inferior a 250 cm.

- 7) Sótano: Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 cm.

- 8) Cubierta de la edificación: Se define como el elemento o elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima de 25º (46,63%), admitiéndose la cubierta plana transitable en determinadas zonas de conformidad con la ordenanza de aplicación, así como solución, excepcionalmente, para las terrazas descubiertas. La pendiente se medirá en grados sexagesimales o en porcentaje y se aplicará tanto en la fachada anterior, sobre la alineación oficial, como en la fachada posterior en el interior de la parcela.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal podrá dedicarse a alojamiento, permitiéndose el uso residencial en los casos en los que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica que permita según criterio de la CTE la instalación de espacios vivideros debajo de ella y tenga una altura libre media igual o superior a los 2,20 metros y una altura libre mínima de 1,00 m en su punto más desfavorable. En cualquier caso, computará como superficie edificable de esta planta, las áreas cuya altura libre de piso sea igual o superior a 1,50 m que no estén ocupadas por soluciones constructivas como tabiques palomeros, salvo que el total de la planta que supere esta altura constituya menos de un 15% de la superficie total de la planta.

En caso de vivienda multifamiliar, la planta bajocubierta estará siempre vinculada a la planta inferior formando parte de la misma vivienda.

Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

- a) Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
- b) Los elementos técnicos y de servicios anexos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas etc.) debiendo en cualquier caso quedar inscritos dentro de un plano de 45º sexagesimal (100%) a partir de la altura máxima de la fachada (sin incluir petos de cubierta en caso de que existieren).

Pared medianera (línea medianera)

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

La superficie de la pared medianera o de la pared 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.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de las construcciones existentes, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario que haya sido causante de su exposición a vistas, debiendo ser tratadas como si de un muro exterior de conformidad con el DB-HE, por lo que deberá aislarse y tratarse al menos mediante enfoscado o pintado, no dejando el aislante visto.

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

Cuerpos de la edificación.

Se entiende por este término los diferentes conjuntos volumétricos habitables y ocupables, que agrupados componen el edificio.

Los cuerpos de los edificios se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de la edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose:

- a) Cuerpos cerrados de la edificación: sin aquellas partes de las plantas y escaleras del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.
- b) Cuerpos abiertos de la edificación: son aquellas partes de las plantas y escaleras de los edificios que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes.
- c) Cuerpos entrantes: son cuerpos de la edificación necesariamente abiertos (total o parcialmente) y situados en el interior de la línea de la edificación.
- d) Cuerpos salientes: de la edificación: Elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación sobresalen de la misma por delante del plano que contiene cada fachada.

Determinaciones de cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Los cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías...) o abiertos (balcones). Para las edificaciones cuyas fachadas sean levantadas en la alineación oficial y en lo que no contradiga con las condiciones particulares de cada ordenanza, que prevalecerá en cualquier caso, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, así como en las calles de ancho menor de 3 metros.
- En calles con un ancho menor de 6,00 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor de 30 cm.
- En calles de ancho mayor de 6,00 m y menor de 8,00 se me permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a los 60 cm.
- En calles de ancho igual o mayor de 8,00 m y menor de 10 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a los 80 cm.
- Por último, en calles de ancho igual o superior a los 10,00 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a los 90 cm.

La altura libre desde la rasante a la cara inferior del cuerpo saliente será como mínimo de 3,50 m en cualquiera de sus puntos.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada de cada balcón será de 2,50 metros, no permitiéndose la disposición de elementos salientes corridos a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 80 cm.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

La distancia mínima desde los linderos laterales (o desde las esquinas de la edificación) al primer vuelo será de 60 cm.

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.

Para las edificaciones cuyas fachadas coincidan con la alineación oficial y en todo lo que no contradiga las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, que prevalecerán en cualquier caso, los elementos salientes tales como pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otro semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

- Se admiten rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m respecto de la línea de fachada.
- Se admiten elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m. la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,50 m. como mínimo y se separen un mínimo de 0,60 m. del arbolado existente.
- Los aleros de la cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 m. con un vuelo no inferior a 0,30 m.

Elementos entrantes de la línea de fachada.

Para las edificaciones cuyas fachadas coincidan con la alineación oficial, y en lo que no contradiga las condiciones particulares de cada zona de ordenanza que prevalecerán en cualquier caso, los entrantes serán con carácter general de los siguientes tipos:

- En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60º a la alineación oficial. Su ancho mínimo será de 3,00 m. con altura libre igual a la de planta baja.
- Por encima de la planta baja: balconadas y terrazas cubiertas o descubiertas. Su fondo mínimo será de 0,50 m. y su altura libre será la misma de la planta donde se localizan.

Patios de luces y ventilación.

Se define como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que da él sean o no piezas habitables. Atendiendo a su situación se podrá distinguir entre patio de parcela (situado en el interior o en el perímetro de la edificación) o patio de manzana (configurado por varias edificaciones de parcelas colindantes). Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

- a) Patios cerrados: La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio. La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. El cuadro siguiente determina las distancias mínimas requeridas.



Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	P. frontal con huecos	P frontal ciego	P. frontal con huecos	P. frontal ciego
	A	B	C	D
Dormitorio (D)	$A > 0,40 H$	$B \geq 0,32 H$	$C \geq 0,32 H$	$D \geq 0,25 H$
Cocina-comedor (K + C)	$\geq 3,30 m.$	$\geq 3,00 m$	$\geq 3,00 m$	$\geq 2,70 m$
Cocina (K)	$A > 0,30 H$ $\geq 3,00 m$	$A > 0,24 H$ $\geq 2,70 m$	$A > 0,24 H$ $\geq 2,70 m$	$A > 0,19 H$ $\geq 2,40 m$
Escalera (otros usos)	$A > 0,25 H$ $\geq 2,70 m$	$A > 0,20 H$ $\geq 2,40 m$	$A > 0,20 H$ $\geq 2,40 m$	$A > 0,16 H$ $\geq 2,10 m$

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor K + C, podrán reducirse hasta llegar a ser igual a $0,30 H$, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resulten del cuadro, se incremente en la misma proporción en que disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán con las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado, perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la propiedad respecto de ambas fincas, siendo necesaria autorización de los SSTT para cualquier modificación en la referida condición.

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

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

- b) Patios abiertos: Para el caso en que uno de los paramentos del patio no tenga cerramiento en toda su dimensión vertical, al coincidir con la fachada de la edificación. En este caso, las dimensiones del patio serán iguales a las de los patios cerrados, haciendo equivaler el parámetro sin cerramiento a un paramento ciego.

**SECCIÓN 4: CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Son las que se imponen a la edificación con el fin de preservar la calidad de la imagen urbana, siendo de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal.

Salvaguarda de la estética urbana.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su mejora corresponden al Ayuntamiento por lo que cualquier actuación deberá ajustarse al criterio que mantenga los SSTT municipales. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar, siempre motivadamente, actuaciones inconvenientes para la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en el que se localicen.

En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación o su localización así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que determine la norma zonal o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Condiciones generales.

Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre en una zona consolidada del casco antiguo, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación del entorno.

En edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de conformidad con un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y relación con los colindantes y se procurará la adaptación al CTE, siempre y cuando sea posible, y en cualquier caso siempre que los SS.TT. municipales lo estimen conveniente.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicará la estética de la misma. Para la colocación de cualquier aparato deberá hacerse un estudio de integración en la fachada.

Se prohíbe la construcción de marquesinas cuando invadan el espacio público.

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros con ningún elemento, ni siquiera de protección o decoración.

Los toldos móviles estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de 225 centímetros. Su saliente respecto de la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera ni sobrepasar los 3 metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los anuncios serán paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a esta de 10 centímetros, una altura máxima de 80 centímetros y estarán situados por encima del dintel de los huecos de fachada en planta baja y en cualquier caso a una altura mayor de 2.25 m.

Cerramientos.



Los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanente situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Los cierres de parcela, cercas, o vallados o, en general, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo determinación en contra o mayor o menor cuantía en las zonas de ordenanza, o en la normativa sectorial propia, en una parte opaca con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro medido sobre cada punto de la rasante del terreno donde se proyecte, pudiendo llegar hasta 2,50 metros con cerramiento permeable a las vistas, vegetal, de cerrajería etc. salvo disposición en contrario de las ordenanzas zonales.
- b) En el suelo no urbanizable, los cerramientos de parcela podrán ser opacos hasta una altura máxima de 1,10 metros medidos sobre la rasante en cualquier punto de su recorrido y con una altura máxima total de 2,20 m. de cierre con elementos diáfanos y permeables a las vistas (setos vegetales, mallazos, cerrajería, alambrado sin púas etc.)
- c) Queda prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a los establecido en la presente Normativa.
- d) En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos potencialmente peligrosos que puedan causar lesiones a personas o animales, tales como vidrios rotos, filos, puntas espinas etc.

Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado y se seguirá lo dispuesto en las presentes NN.UU. en la protección de zonas verdes.

Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta lo antes posible.

Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados y sean visibles desde la vía pública, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea el porte.

Ordenanza municipal.

Las condiciones estéticas podrán modificarse y especificarse con mayor definición a través de una Ordenanza Municipal.

**SECCIÓN 5: CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LAS VIVIENDAS.**

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 originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Se entiende por acceso los huecos de la edificación que permitan el acceso al interior de la edificación o de la parcela. Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y de la noche desde la acera opuesta de la edificación.

Los accesos a las edificaciones cumplirán lo establecido en la CTE, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas o aquellas que las sustituyan en materia de accesibilidad, así como toda la normativa tanto municipal como supramunicipal.

Cuando se pueda determinar en las normas de uso o de zona, se podrá exigir acceso independiente para los usos distintos al residencial con este uso principal.

Señalización en los edificios

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, teléfonos y medios de circulación para personas discapacitadas y de movilidad reducida, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

Puerta de acceso.

Los edificios dispondrán de una puerta de acceso que deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m. y una altura libre mínima de 2,60 m., y en viviendas unifamiliares tendrán 1,00 m de ancho y 2,40 m. de altura.

En casco urbano, portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho mínimo de 2,40 m. y una altura libre máxima de 3,60 m.

Su abertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación. No obstante, si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de hoja de cierre cuando menos.

Escaleras

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

**DOCUMENTO DE AVANCE**

Se cumplirá lo dispuesto en el CTE y demás normativa edificatoria y/o sectorial que le sea de aplicación o que la sustituya, que tendrán carácter prevalente respecto de lo establecido en las presentes NN.UU. y en cualquier caso:

- La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión, siendo “h” la dimensión de la huella en metros y “t” la altura de la tabica en metros.
$$0,64 \text{ m.} = h + 2t.$$
- La altura de la tabica será igual o inferior a 19 cm y la anchura de la huella mayor o igual a 27 cm.

SECCIÓN 6: CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES.**Condiciones generales: Intervención municipal.**

Con objeto de regular la convivencia ciudadana, evitar molestias en el vecindario y con independencia de lo expuesto en diversos apartados anteriores quedan sometidas a la intervención municipal, bien mediante licencia bien mediante Declaración Responsable, en la forma establecida con carácter previo en los apartados anteriores, aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. A este efecto, será de obligado cumplimiento la ley 34/2007 de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, Ley del ruido y decreto del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Ordenanzas Municipales y otras disposiciones legales sobre estos extremos.

Protección contra incendios.

En tanto el Ayuntamiento no adopte una normativa específica más restrictiva para prevenir los incendios, regirá lo dispuesto en el CTE (DB-SI). En el caso de aprobación de una Ordenanza Municipal específica, se entenderá automáticamente sustituido este artículo por dicha Ordenanza.

Beneficios a proyectos comprometidos con el ahorro energético y vulnerabilidad al cambio climático.

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes del CTE-DB-HE, cuyo objeto es establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir el requisito básico de ahorro de energía.

El Ayuntamiento podrá, dentro del marco de la legislación aplicable a las haciendas locales, estudiar la concesión de beneficios en forma de reducción o exención de impuestos, tributos, tasas, aranceles y otras figuras similares de carácter municipal, a aquellos propietarios que diseñen sus construcciones con una especial atención a los aspectos de ahorro energético tales como aislamientos suplementarios, instalaciones productora de energía renovables, cogeneración, arquitectura bioclimática etc.

Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Serán de aplicación la Ley 7/2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007 de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como la normativa estatal, de la Comunidad de Madrid o municipal que se pueda dictar en esta materia. Conforme a las mismas, la construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública y privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques, jardines y aparcamientos públicos, se ejecutará de manera tal que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos.

Las infraestructuras viarias y espacios libres se ejecutarán dando cumplimiento a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en especial la siguiente:



- a) Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- b) Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas que establece en su D.A. 10 lo siguiente:

“Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varis establecidas en la presente Ley y en sus Reglamentos correspondientes.

Las Ordenanzas de edificación vigentes se adaptarán a las previsiones de esta Ley y demás disposiciones que la desarrollan Los Ayuntamientos llevarán a cabo las adaptaciones de sus Ordenanzas [...]”

De esta obligación quedarán excluidas las reparaciones que exija la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes, así como las obras de reconstrucción o conservación de aquellos edificios catalogados que, por sus especiales características, no sean susceptibles de adaptación.

Con carácter general, y en relación tanto a la disposición de la trama urbana, la ubicación de las edificaciones en las parcelas, como a la disposición de las distintas piezas de servicios a las viviendas (portales, escaleras, ascensores, zonas comunes, garajes etc.) se atenderá a la seguridad y a su adecuada iluminación para evitar situaciones que pudieran favorecer cualquier tipo de agresión sexual.

Recogida de basura.

Los edificios divisibles deberán contar con un local en planta baja o sótano destinado a la recogida de basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para el mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones de los mismos se ajustarán a lo dispuesto en el DB-HS de CTE vigente o normativa que lo sustituya.

Evacuación de Aguas y depuración.

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas conforme señala la normativa sectorial de vertidos vigente, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable. En el suelo no Urbanizable, dependiendo de la actividad deberá utilizarse el sistema de depuración adecuado a los vertidos generados.

Instalaciones del edificio.

Salvo disposición específica regulada en el documento de Plan Hidrológico de la cuenca sirviente y del Canal de Isabel II, toda edificación deberá tener en su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 240 l/día por usuario, y que aseguren un caudal de 0,15 l/s y 0,10 l/s para agua fría y caliente respectivamente.

Con respecto a los casos de calderas para calefacciones y sus instalaciones se regirá por lo establecido en las normas o reglamentos sectoriales de aplicación, y por la normativa vigente de ahorro de energía y salubridad en caso de que se trate de vivienda, y el RITE en el resto.



Será obligatoria en toda edificación la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

SECCIÓN 7: CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS PIEZAS Y LOCALES QUE COMPONEN LAS EDIFICACIONES.

Condiciones higiénicas de los locales.

Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo el espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de los huecos de paso.

Se define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

Tendrá la consideración de piza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Pieza exterior.

Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a) Vía pública o espacio libre público.
- b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma zonal, u ordenanza particular de planeamiento correspondiente al Plan General.
- c) Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes normas urbanísticas.

Ventilación.

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y en su caso normas zonales:

- a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
- b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.
- c) Ventilación forzada: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o de extracción de aire.

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 (500) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Condiciones de ventilación e iluminación en ocales de uso residencial.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial, reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas, en el desarrollo del título referido al uso residencial.



No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente será naturales.

Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible y de conformidad con lo dispuesto en el CTE.

Se admitirá la iluminación artificial de estas piezas su se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

En las piezas en que se desarrollan actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será 500 lux.

En aquellas piezas habitables, adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos pueden ser asimilables al uso residencial, tales como residencias de la tercera edad, centros hospitalarios, etc. El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.

Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Piezas habitables en plantas inferiores a la baja.

De conformidad con lo dispuesto en las normas de uso residencial, no se admitirá la localización de piezas habitables en posición bajo rasante, sea en planta sótano o semisótano, salvo en el caso de la construcción de un patio ingles que cumpla con las dimensiones mínimas de patio, en cuyo caso se computarán los 5 primeros metros medidos en perpendicular a la zona de la fachada donde se localicen las ventanas, y cumpliendo en cualquier caso las condiciones de iluminación y ventilación.

Tampoco se admitirá la instalación de piezas habitables en plantas inferiores a la baja, aun cuando cumplan las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior.

Todas las piezas situadas en una planta inferior a la baja, que no constituyan local independiente, deberán estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.



TITULO VIII: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I: CONDICIONES GENERALES.

Alcance y contenido.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medioambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro de la cual se encuentra entre otros el arquitectónico. Esta última protección se completa con el anexo referido al “Catálogo de Elementos y Bienes particulares a proteger de la escena urbana”.

Si bien, gran parte de la normativa establecida por el presente Plan General tiene como objeto la protección de estos elementos, en este título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- a) Protección del medio ambiente
- b) Protección de la escena urbana.
- c) Protección del Patrimonio Edificado.

En todo caso y con independencia de lo regulado en las presentes NN.UU., con carácter general los planes, proyectos y actividades que se produzcan en desarrollo del Plan General deberán someterse a los procedimientos ambientales que se establezcan en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

En el caso de la protección del Medio Ambiente, además de lo dispuesto en este título se ha de tener en cuenta lo señalado en los capítulos específicos de Suelo Urbanizable no sectorizado y Suelo Urbanizable de Protección. En dichos capítulos se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidas de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio “natural” como del “urbano” corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades de las que puedan resultar un deterioro ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí por la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas etc.) algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

**CAPÍTULO II: MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.****Protección del Medio Ambiente.**

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza, refiriéndose a los siguientes extremos:

- Protección de la vegetación.
- Reforestación.
- Vertidos líquidos.
- Vertidos sólidos.
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica-vibratoria.
- Protección de cauces.
- Infraestructuras.
- Vías Pecuarias.
- Protección contra incendios.
- Protección de las aguas subterráneas.
- Protección contra la contaminación de suelos.

Protección de la vegetación y la fauna.

Forma parte del Plan General un Estudio de Impacto Ambiental que contiene las medidas específicas de protección y corrección para la protección de la vegetación existente, y que cualquier actuación urbanizadora debe justificar su cumplimiento. Igualmente se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 25 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En los casos y actuaciones en que se proponga la eliminación de ejemplares arbóreos se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por acuerdo de Consejo de Gobierno de 7/11/91)

La eliminación de arbolado de la red viaria debe ser justificada y autorizada por el Ayuntamiento, debiendo a la vez ser sustituidos por el responsable de la pérdida por especies iguales o similares.

Se potenciará el uso de especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico.

Será de especial observancia la Ley 16/95 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

El Planeamiento de desarrollo del Plan General deberá tener en cuenta el Decreto 18/1992 de 26 de Marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora silvestre.

Protección de las especies protegidas de vegetación y fauna.

Con carácter general se deberá dar cumplimiento a la Ley 2/91, 14 de febrero, para la protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid.

En relación con la fauna autóctona, queda prohibido dar muerte, dañar, molestar o inquietar a las especies de animales catalogadas, incluyendo su captura en vivo y la recolección de sus huevos o crías. Queda igualmente prohibida la posición, tráfico y comercio de ejemplares, vivos muertos, o de sus restos.



En relación con la fauna no autóctona, se prohíbe la caza, captura, tenencia, disecación, comercio, tráfico y exhibición pública, incluidos los huevos y crías de las especies declaradas protegidas por los Tratados y convenios Internacionales suscritos por España por disposiciones de la Comunidad Europea y Normativa Vigente en España (CITES) carta acreditativa de que ese animal ha salido de su país reglamentariamente.

Únicamente podrá permitirse la tenencia, comercio y exhibición pública en los supuestos expresamente previstos en las normas citadas en el párrafo anterior.

Se prohíbe la comercialización, venta, tenencia o utilización de todos los procedimientos masivos y no selectivos para la captura o muerte de animales, en particular, venenos, cebos envenenados, toda clase de trampas, ligas, redes y en general de todos los métodos y artes no autorizadas por la normativa comunitaria y española y por los convenios y tratados suscritos por el Estado Español.

Los establecimientos de venta de animales silvestres cumplirán además lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 2/91 de 14 de febrero para la protección y regulación de la fauna y flora silvestre de la Comunidad de Madrid.

En el caso de que sean necesarias instalaciones eléctricas, se atenderá a las condiciones técnicas establecidas por la normativa vigente (Real Decreto 1432/2008, Decreto 40/1998) y, en la medida de lo posible, favorecer el soterramiento de mayor número de tendidos.

Para la protección de fauna asociada los cursos de agua y zonas húmedas, se propone la restricción de los usos o prácticas agrarias de los que se puede derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente. Igualmente, en cualquier clase de suelo, los cauces deben estar lo más natural posible, manteniéndose a cielo abierto evitando cualquier tipo de canalización o regulación del trazado que intente convertir el río en un canal.

Se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324, de la comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) nº 110/2009 del Parlamento europeo y del consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de ejecución (UE) nº 540/2011 de la Comisión.

Protección frente a la contaminación de suelos.

Con carácter general en ámbitos urbanos, en el caso de las instalaciones sometidas al RD 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 suelo contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el art. 3.4 del mencionado Real Decreto; en su caso ese estará también a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, o legislación que la sustituya.

En cuanto a los desarrollos industriales, en la actualidad es una zona que ha sido o están siendo cultivadas, por lo que se puede presumir la existencia de una contaminación difusa del suelo por abonos (nitratos, fosfatos) y herbicidas o pesticidas (organoclorados y organofosforados) etc. Debido al uso industrial se propone para estas zonas, en fases posteriores y antes de la urbanización, se debería realizar un estudio detallado de caracterización analítica del suelo.

En el caso de las instalaciones sometidas al RD 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 3.2 del mencionado RD.

**Reforestación.**

Las actuaciones relacionadas a que afecten a carreteras, cauces y riberas de cursos de agua, vías pecuarias, áreas de estancia y recreo y pantallas visuales correctoras de impactos, deberá recoger, si procede, planes de repoblación y reforestación. En cualquier caso, los planos 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 pudieran atravesar o delimiten su borde, empleando siempre especies adecuadas al medio y a l suelo en que deban crecer; especial consideración hacia las especies autóctonas o tradicionalmente aclimatadas. 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 los impactos negativos. 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.

Las actuaciones en que se proponga el cambio de uso de terrenos de carácter forestal, se deberá producir una compensación con el duplo de la superficie objeto de cambio de uso, en aplicación de los arts 3 y 4 la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Las especies a utilizar en plantaciones, restauraciones, recuperaciones ambientales o reforestaciones, en cualquier clase de suelo, no deberán estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

Protección del paisaje.

Con carácter general, cualquier intervención en el territorio municipal deberá contemplar las medidas correctoras de protección del paisaje que adelante se detallan.

Se evitará la creación de taludes de fuerte pendiente y/o prolongado, con el fin de minimizar la discordancia con el relieve y formas naturales del terreno. En las zonas de mayor pendiente, las medidas correctoras para su recuperación serán más intensivas, poniendo especial atención en prevenir y corregir el desarrollo de la erosión mediante cunetas guía y cortes para controlar la escorrentía y mediante plantaciones en bordes de caminos con caméfitos y arbustos de la zona (romero, coscoja, tomillo).

Para la construcción de nuevos caminos, zanjas y plataformas se utilizarán al máximo las infraestructuras existentes en le medio, tales como caminos rurales y pistas forestales. En los tramos de los nuevos caminos rurales y pistas forestales. En los tramos de los nuevos caminos que sean necesarios se realizarán cunetas para la recogida pluvial, así como arquetas y pasatubos que desemboquen en los cauces naturales (barrancos o ramblas) evitando que su conexión sea desencadenante de procesos erosivos.

Se definirán proyectos de recuperación ambiental, que incluirán tanto el tratamiento de las superficies alteradas como el plan de revegetación. En los proyectos se procederá al acondicionamiento y regularización de perfiles en los terrenos afectados, de forma que se consigan pendientes suaves a moderadas. Los terrenos que, tras la finalización de las obras, se destinen a zonas verdes propuestas por el Plan General, se acondicionarán con tierra vegetal, extraída preferentemente del entorno. En cualquier caso, la tierra para el sellado deberá tener características agrogeológicas similares a los suelos afectados.

Todos los terrenos afectados serán sometidos a planes de revegetación, que tendrán por objetivo evitar los procesos erosivos y proteger el paisaje. En la composición de semillas seleccionadas se deberá



considerar la adaptabilidad de las especies a los terrenos de carácter mediterráneo seco, dando preferencia a especies autóctonas y con una rápida cobertura. Se preverán plantaciones forestales, lineales o singulares. Las forestales preferentemente de especies autóctonas. Las lineales se colocarán en bordes de caminos para dar estabilidad y camuflarlos, reduciendo así su impacto paisajístico, y las singulares serán las especies de jardinería. En cuanto al mantenimiento, durante el primer año vegetativo, al menos hasta el inicio del verano, en todas las superficies hidrosembradas, se deberá asegurar el desarrollo herbáceo, aplicando para ello los riegos necesarios.

Los lugares previstos como canteras de préstamos constituirán en todos los casos vaguadas, áreas deprimidas o huecos de acceso fácil, ocultas o de escasa visibilidad: Las escombreras se ubicarán siempre que sea posible, en zonas en las que previamente se hayan empleado como canteras de préstamos. Para el tratamiento de las escombreras se retirará previamente la capa vegetal o tierra fértil.

Vías pecuarias.

Corresponden a los suelos de dominio público pecuario, de conformidad a lo establecido en la Ley 8/98 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y delimitado conforme a lo dispuesto en ella y por el decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como los órganos encargados de su administración.

Los bienes de dominio público pecuario ubicados en el término municipal de Santorcaz, se clasificarán como Suelo No Urbanizable de protección, que establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los contemplados en las presentes NN.UU., siendo solo posibles los autorizados expresamente por el órgano competente en materia de Vías Pecuarias.

El uso común, prioritario y específico de las vías pecuarias es el tradicional tránsito ganadero y de cualquier otro tipo de desplazamiento del ganado para pastar, abreviar o pernoctar, así como otros usos compatibles y complementarios, en ningún caso el tránsito de vehículos distintos de los destinados a estos usos, estando además prohibido en cualquier circunstancia el asfaltado u hormigonado de las vías pecuarias.

Por ello además de clasificarse como S.N.U. y calificarse como Red supramunicipal de Vías Pecuarias, no pueden definirse como viales, utilizarse para la circulación vial ordinaria ni instalarse elementos que lo dificulten o impidan su uso común, como es el tránsito ganadero.

Respecto a las interferencias entre la vía pecuaria y los viarios rodados, se estará a lo siguiente:

- a) Los nuevos viarios deberán situarse fuera de la vía pecuaria.
 - a. Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización es imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, resolviendo los cruces con los viales tal y como se recoge en el punto siguiente.
 - b. En los cruces con carreteras y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados. Estas mismas condiciones se aplicarán en el punto anterior.
 - c. En el caso de que un viario no construido y recogido en el Plan de Sectorización o Planeamiento de desarrollo se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará considerada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación del trazado.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

- d. Todas estas actuaciones deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98 de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid. Solo se autorizarán las ocupaciones transversales sin proceder a ocupaciones longitudinales.

La modificación de trazados originados por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano y urbanizable con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las citadas ocupaciones llevan aparejadas la apertura de expediente de ocupación temporal de la misma. Para ello, el promotor deberá presentar la correspondiente solicitud ante los Servicios Periféricos en materia competente.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a las vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

En caso de que las vías pecuarias se vean afectadas por actividades extractivas se atenderán las siguientes determinaciones:

- Deberá establecerse un perímetro de seguridad en el frente de la extracción con la vía pecuaria de al menos 30 m desde el límite exterior del dominio público pecuario.
- Será necesario el vallado del perímetro en que se linde.
- Se deberá situar entre el frente de la instalación y la zona de seguridad una pantalla vegetal.
- El transporte de los elementos extraídos hasta su destino final, no se realizará por el dominio público pecuario.
- Si fuera necesario que los camiones crucen para llegar al ámbito de la explotación el dominio público pecuario, se procurará realizar a distinto nivel, colocando además señales institucionales de vía pecuaria. El cruce deberá ser autorizado por la Dirección General de Agricultura.
- Los cruces del vial de acceso con el dominio público pecuario no pueden ser asfaltados y serán señalados en el camino de acceso con señales de "Paso de Ganado" y "Stop", teniendo preferencia el tránsito por la vía pecuaria. La capa de rodadura del cruce debe estar en buenas condiciones y deberá de regarse las veces necesarias para evitar el levantamiento de polvo por el tránsito de los camiones.
- El proyecto de restauración en la Zona que afecte al dominio público pecuario deberá ser remitido a la Dirección General de Agricultura para su informe.

Vertidos sólidos (basuras)

A efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:

**DOCUMENTO DE AVANCE**

- Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, de desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos otros componentes y elementos de materiales de construcción.
- Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radiactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa y directrices, así como planes, programas y proyectos en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid.

El Estudio de Impacto Ambiental que forma parte de este Plan General recoge las medidas correctoras a tener en cuenta en este aspecto.

Se deberá tener en cuenta y asegurar el cumplimiento del Plan Nacional Integrado de Residuos (P.N.I.R.), así como el Programa Estatal de Prevención de Residuos (2014-2020) y el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos 2016-2022.

Además, se tendrá en cuenta la Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos, de ámbito estatal, así como la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2006-2016 y el Plan Regional de Residuos Urbanos (2006-2016).

Por último, previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 22/2011 de 28 de julio de residuos y suelos contaminados o legislación posterior.

Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, cumpliendo en cualquier caso los niveles y valores mínimos establecidos por la legislación sectorial de ámbito estatal y autonómico y fundamentalmente lo establecido en la Ley 10/1993 de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid, por la Consejería de Medio Ambiente y por la Confederación Hidrográfica del Tago, como organismo responsable de la cuenca y del propio ayuntamiento.

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 al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

El sistema de saneamiento de las nuevas urbanizaciones será de carácter separativo. Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de cauces, cruzarán los mismos solamente en puntos concretos y precisos.

En cualquier caso, los vertidos a terreno o cauce público deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago y abonar el canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante RDL 1/2001 de 20 de julio y sus Reglamentos de Desarrollo.

El Ayuntamiento, en su caso, deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se puedan desarrollar y que viertan a colectores de titularidad municipal.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o cualquiera de sus entes u organismos, requerirá la previa autorización del titular patrimonial. En caso de que la conexión se produzca a la red municipal será el Ayuntamiento el que deberá autorizar la concesión.

Vertidos industriales.

Como ya se ha mencionado será de obligado cumplimiento la Ley 10/1993 de 26 de octubre, sobre vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento, Decreto 83/1999 de 3 de junio sobre Gestión de Residuos Biosanitarios y citotóxicos en la Comunidad de Madrid y la Resolución del 23 de Mayo de 1995, por la que se da publicidad al acuerdo de 5 de abril de 1995 del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid para el periodo 1995-2005.

En el artículo 27 de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento, se establece que las instalaciones industriales que viertan aguas residuales dispondrán para la toma de muestras y mediciones de caudales y otros parámetros de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior y de acuerdo con el diseño indicado en el Anexo 5, situada aguas abajo del último vertido y de tal forma ubicada que el flujo del efluente no pueda variarse. Por tanto, el Proyecto de Urbanización deberá incluir, en cada parcela industrial la construcción de una arqueta de las características indicadas.

En el caso excepcional de que las aguas pluviales sean susceptibles de contaminación dentro de las instalaciones industriales, éstas se incorporaran a la red de aguas negras, de manera que no exista posibilidad de verter aguas contaminadas a ningún cauce o arroyo.

Los vertidos industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 1-3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter previo para la implantación y entrada en funcionamiento, según establece el artículo 245.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme a lo determinado en el Estudio Hidrológico del presente Plan General, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales que no se ajusten a las características reguladas en la Ley 10/1993, deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado, mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas i, incluso, modificando su proceso de fabricación.
- Aquellas instalaciones industriales que viertan aguas residuales al Sistema Integral de Saneamiento y estén comprendidas en el Anexo 3 de la citada ley, deberán presentar junto con la identificación industrial la correspondiente a la solicitud de vertido al Ayuntamiento.
- El Ayuntamiento informará periódicamente al Órgano competente de la CAM de todas las autorizaciones de vertido concedidas, así como sus modificaciones.

Además de todo lo expuesto y en lo que no se contradiga las determinaciones de la legislación mencionada, cualquier proceso industrial deberá garantizar durante todo el periodo de la actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de las determinaciones siguientes:

1. Ausencia de materiales inflamables.
2. PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5)
3. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
5. Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
6. Materias en suspensión: menos de mil (1000) mg/l.
7. Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO): menos de seiscientos (600) mg/l.
8. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
9. Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que, por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyen peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del afluente de la planta de tratamiento.
10. Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero solo en un grado tal, que el afluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.
11. Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse. Ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o actividad.

Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como por 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.

Evacuación de humos.

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Para el control de la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna de las máquinas móviles no de carretera se aplicará la normativa vigente al respecto.

Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, el DB-HR de protección frente al ruido, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, Decretos que los desarrollen y en su caso la normativa que la sustituya.

Los límites recomendados por la Organización Mundial de la Salud, sobre contaminación acústica y vibratoria establecen un máximo de 65 dB en periodo diurno y 35 dB en periodo nocturno, límites considerados preceptivos en esta Norma, en tanto se apruebe la correspondiente legislación sectorial de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones deberán tener en cuenta lo dispuesto en el Decreto 55/2012 de 15 de marzo del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que traspone la normativa estatal de protección contra el ruido a la Comunidad de Madrid.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

En las actuaciones en suelo urbano y urbanizable se tendrán en consideración las siguientes medidas correctoras:

- Se procurará que la ubicación y orientación de los edificios evite exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental, evitando las zonas donde se superen los niveles máximos de ruido para el uso proyectado.
- Se deberán adoptar medidas de templado de tráfico para que no se exceda los límites de tráfico establecidos en la legislación vigente durante todos los tramos horarios y especialmente en aquellas áreas de carácter residencial.

Protección contra incendio.

En materia de prevención de incendios se estará a lo reflejado en la legislación vigente. El desarrollo de construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Asimismo, se deberá cumplir con las medidas preventivas (Anexo II) contenidas en el Plan de Protección Civil de emergencia por incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), aprobado por el Decreto 59/2017 de 6 de junio del Consejo de Gobierno, así como lo establecido en la Directriz Básica de Planificación de Protección civil de emergencias por incendios forestales, o normativa que la sustituya.

Será obligatorio en población aislada, urbanizaciones, campings, etc. así como edificaciones e instalaciones aisladas en zonas forestales o lindando con ella, se deberá poner en marcha un plan de autoprotección ante incendios forestales.

Cuando una empresa o actividad ubicada en zona forestal o en las proximidades de la misma, se encuentre sujeta al RD 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la norma básica de Autoprotección, deberán elaborar un Plan de Autoprotección conforme dicha normativa, sin perjuicio de incorporar los extremos necesarios indicados en el INGOMA que le permitan cumplir con las funciones en materia de prevención de incendios forestales.

Protección frente a la contaminación electromagnética y lumínica.

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, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 9/2014 de 9 de mayo, general de Telecomunicaciones o normativa que la sustituya.

Se orientará la luz en la dirección de los elementos que se quieran iluminar, mediante luminarias que eviten por completo la emisión de luz en direcciones indeseadas. No se deberá iluminar, salvo por criterios de orden público, las zonas de vegetación colindantes.

No se sobreiluminará, debiéndose ajustar los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz. Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.

Para evitar la contaminación lumínica se restringirán los carteles o vallas publicitarias luminosas con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afecten a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público etc.) en suelo no urbanizable.

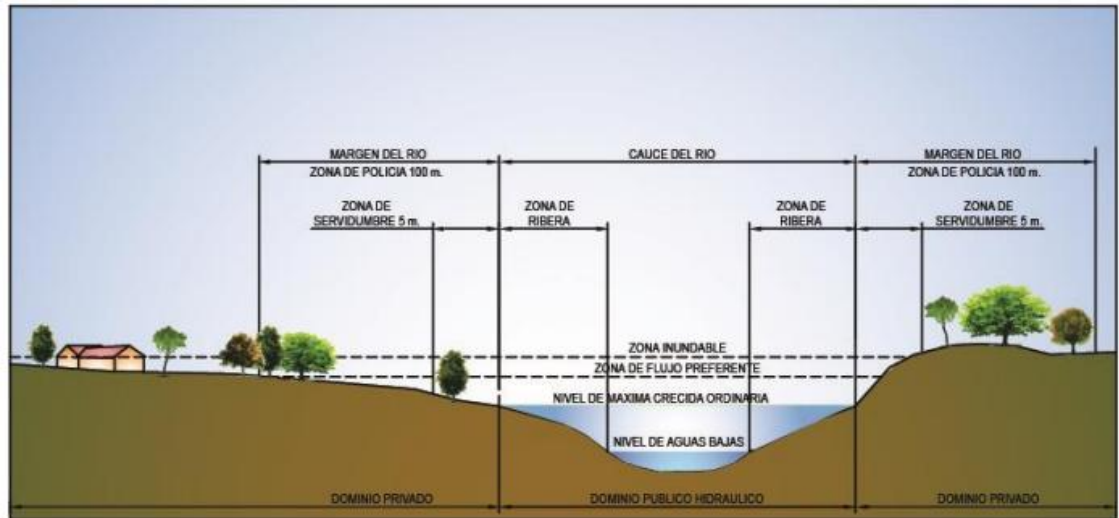
Protección de cauces.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

El objetivo de la protección de los cauces y cursos de agua es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de las actuaciones entrópicas.

En cuanto a los cauces de dominio público hidráulico incidentes en término municipal, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Corresponde al Dominio Público hidráulico y sus zonas de protección, definido conforme a lo dispuesto en el RDL 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y que se clasifica por el PGO como suelo no urbanizable.
- En estos bienes de dominio público hidráulico, que incluyen los cauces públicos, así como las conducciones y canales, es de aplicación la normativa sectorial siguiente:
 - Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 - Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas.
- No obstante, tanto en las propuestas de Planes de Sectorización de Suelo no Urbanizable y de Suelo Urbanizable sectorizado y No Sectorizado, que fueran atravesados por cauces, se podrán presentar los correspondientes Estudios Hidrológicos para definir exactamente el Dominio Público Hidráulico de estos cauces, su zona de protección y sus zonas inundables, al objeto de delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido, se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes, junto a los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.
- En cualquier caso, en aquellas zonas de suelo hidráulico en las que el P.G. no ha previsto zonas verdes, es obligada su localización como zona verde local, atendiendo al ancho anteriormente señalado resultante del Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, y con el ancho mínimo de 5 metros contados desde el límite exterior del cauce, ya indicados.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y zona de policía de cualquier cauce público definida esta última por 100 m de anchura a partir del cauce deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de aguas, y los usos del suelo y actividades que en ellas se desarrollen estarán a lo dispuesto en la legislación vigente, en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril.



Esquema de servidumbres y protecciones establecido por el RDL 1/2001 y su Reglamento de desarrollo.

- Los colectores en el área de influencia de los cauces deben situarse fuera del Dominio Público Hidráulico, cruzando estos sólo en puntos concretos.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido, se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de aliviaderos a aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

- Como norma general, los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y ss. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 de dicho Reglamento.

La Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando ésta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otras procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso, se exigirá que se proyecte una Estación Depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

El solicitante de la autorización de vertido será preferiblemente el Ayuntamiento o en su caso una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el art. 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Como criterio general, se mantendrán los cauces afectados de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del

**DOCUMENTO DE AVANCE**

trazado que intente convertir el río en un canal y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el art. 77 del Reglamento del Dominio público hidráulico.
- Toda actuación que se realice en la zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del DPH, de acuerdo con lo establecido en el art. 4 del citado Reglamento, haciendo referencia tanto al estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según ese establece la vigente legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.
- En el supuesto de pretenderse construir una Estación Depuradora de Aguas Residuales, deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera, las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en el caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de fecha 10 de julio de 2006 de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, en la que se declaran las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográficas Intercomunitarias (BOE núm. 179, de 28 julio de 2006). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad cuando así lo demande el cumplimiento de Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Respecto a los puntos de vertidos de aguas pluviales a cauces se tendrán en cuenta las siguientes medidas para reducir la afección en los mismos:

- Los puntos de vertido de aguas pluviales deberán estar dotados como mínimo de un pretratamiento consistente en desbaste, desarenado y desengrasado. Además, deberán diseñarse de forma tal que permitan la toma de muestras de agua de lluvia para la realización de controles de calidad de agua superficial.
- Se recomienda a los efectos de minorizar la posible afección al cauce lo siguiente:
 - Retranqueo del punto de vertido con objeto de evitar invadir el cauce.
 - El colector formará en el punto de vertido un ángulo con el cauce para evitar la erosión del mismo.
 - Cuando la velocidad de las aguas pudiera producir erosión en el cauce se deberá disponer de un sistema de protección.



Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

Se diseñarán las redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanquidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

En coas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

Se llevará a cabo una gestión adecuada de los puntos de residuos doméstico, tanto sólidos como líquidos. Para ello se pueden habilitar puntos verdes en los que recoger los residuos urbanos no convencionales.

PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Protección de la Red de Carreteras.

“Corresponde a los suelos de dominio público de carreteras, establecido en la legislación estatal y autonómica, en materia de carreteras, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías.

El P.G. clasifica como suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras los terrenos comprendidos dentro del dominio público de carreteras.

Cuando estos terrenos forman parte de los desarrollos previstos en el P.G., se clasifican como Sistemas Generales de Infraestructuras y se adscriben a los ámbitos correspondientes al objeto de acondicionamiento e incluso obtención a favor de la Administración titular de la carretera.

La regulación, medida, definición y características de las diferentes zonas de protección de las carreteras se establece en función de la titularidad de las mismas, de acuerdo con la siguiente legislación, siendo que, en el término municipal de Santorcaz, en la actualidad, solo hay carreteras de titularidad autonómica.

- *Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras y RD 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.*
- *Ley 3/1991 de 7 marzo de carreteras de la comunidad de Madrid y su reglamento, aprobado por el Decreto 29/93, de 11 de marzo, así como normativa posterior que la modifica.*

Respecto de las carreteras existentes de titularidad autonómica (arts. 73 y ss del Decreto 29/93 de 11 de marzo):

- a) *Dominio público: Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas y autovías y de tres metros en el resto de las carreteras, ramales de enlace, vías de giro de intersecciones y calzadas de servicio a cada lado de la vía que se considere, medidos en horizontal y perpendicularmente a su eje desde la arista exterior de la explanación (como norma general el borde exterior de la cuneta)*



En la zona de dominio público no podrá realizarse ninguna obra, salvo las de acceso a la propia vía, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad y las necesarias para la prestación de servicios públicos de interés general, previa autorización de la Consejería de transportes.

No podrá autorizarse la ejecución de obras o construcción de instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen a la estructura de la carretera y sus elementos funcionales, o impidan su adecuada explotación.

- b) *Zona de protección: Con el fin de garantizar la seguridad via, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementario, así como para proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías se establece una zona de protección a ambos márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación de una anchura de 50 metros en autopistas y autovía, 25 metros en las carreteras integradas en la red principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid (el caso de las carreteras que actualmente cruzan el término municipal de Santorcaz), medidos desde la arista exterior de la explanación.*

En esta zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, reconstrucción, ampliación, sustitución, reedificación o rehabilitación de las existentes, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad.

Excepcionalmente y previa autorización de la Consejería de Transportes, se permitirá la ejecución de obras que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento en condiciones de seguridad de las construcciones existentes. Asimismo, se podrán efectuar, previa autorizaciones de la Consejería de Transportes, las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene y el ornato del inmueble, que no supongan en ningún caso incremento de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera.

En la zona de protección, los propietarios de los terrenos incluidos en ella, podrán libremente sembrar, plantar y realizar cultivos sin más restricciones que las referentes a los cerramientos de sus fincas.

Las plantaciones de arbolado en esta zona estarán sujetas a autorización por incidir en la seguridad vial y afectar al servicio que presta la carretera.

Se podrán autorizar en esta zona cerramientos diáfanos, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad, ni supongan disminución de las facultades de los órganos administrativos en orden al cumplimiento de sus atribuciones, con relación al dominio público viario.

Los cerramientos opacos solo se podrán autorizar hasta una altura máxima de un metro, debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura. La Consejería de Transportes podrá autorizar, la reconstrucción de elementos de cerramientos ya existentes, así como autorizar excepcionalmente cerramientos opacos por encima de la altura máxima establecida, siempre que se garanticen las condiciones de visibilidad y seguridad.



La apertura de conexiones y accesos a las vías no previstos en el proyecto de construcción de la carretera, deberá ser autorizada por la Consejería de Transportes, que establecerá las limitaciones y señalará el lugar en que el acceso pueda construirse, sin que en ningún caso puedan autorizarse accesos directos desde las fincas colindantes a las autovías y deberán cumplir con la normativa vigente, es decir la Orden de 3 de abril de 2002 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que desarrolla el Reglamento de la Ley de Carreteras en materia de accesos a las carreteras de la comunidad de Madrid. Si esto no fuera posible, los accesos se realizarán a través de la red viaria existente.

Según lo establecido en el art. 51 del Reglamento aprobado por el Decreto 29/1993 de 11 de marzo, los gastos derivados de la redacción de los proyectos y construcción de los accesos mencionados, deberán ser sufragados íntegramente por los promotores de los desarrollos previstos.”

Protección de los Tendidos eléctricos.

Las actuaciones que se produzcan deberán tener en cuenta y asegurar el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas sobre protección de la fauna del Estudio de Impacto Ambiental que forma parte del Plan General.

Se deberá cumplir el Decreto 40/1998 de 5 de marzo, por el que se establecen las normas técnicas en instalaciones eléctricas para protección de la avifauna y las restricciones que implique el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Foresta y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

El desarrollo de Planes y Proyectos en desarrollo del presente Plan General deberán cumplir lo determinado en el 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 (enterramiento de las líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos). No se podrán en consecuencia, plantar árboles, ni edificar ni instalar industrias en la proyección o proximidad de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo reptarse las distancias señaladas normativamente.

Toda nueva línea que se proponga realizar a través de zonas protegidas deberá someterse a un estudio de trazado alternativo o de mínimo impacto y eventualmente se deberá acompañar del correspondiente Estudio de Impacto ambiental.

El tendido de las líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 m. del eje de las mismas. En cualquier caso, se prohíbe la ejecución de edificaciones en los pasillos eléctricos.

Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterránea.

Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación e instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta tensión y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado.

Se procurará evitar la construcción de pasillos eléctricos en el término municipal.

Protección de las instalaciones de telefonía.

Los proyectos relacionados con antenas de telefonía móvil deberán incorporar al proyecto un Estudio de Impacto Visual y Paisajístico, que proponga su integración en el medio.



Abastecimiento de agua.

Constituyen las B.I.As. (Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento) las conducciones básicas tanto para el abastecimiento de agua a la C.A.M. como al municipio, en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y veinticinco, dependiendo de las características de las conducciones; sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte etc.

Sobre estas B.I.As. será de aplicación las siguientes condiciones:

- No establecer estructuras, salvo 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.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamientos, instalación de viales sobre las BIAs, así como su cruce por cualquier otra infraestructura requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
- Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, 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 las B.I.As.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las más 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.

Retranqueos.

Los retranqueos que afecten a infraestructuras de Canal de Isabel II deberán ser autorizados previamente por esta Empresa Pública, quien podrá establecer los condicionantes técnicos que resulten necesarios para salvaguardar la indemnidad infraestructural de las mencionadas infraestructuras.

Se preverá igualmente que los costes derivados de los retranqueos serán asumidos por los sujetos interesados en los mismos, sin que puedan ser repercutidos, y/o imputados a Canal de Isabel II.

Protección de las infraestructuras de saneamiento.

Franjas de traza de la tubería.

La traza de la franja se mantendrá expedita de construcciones, edificaciones, instalaciones y plantaciones arbustivas o arbóreas.

Los sistemas de drenaje permitirán el paso de diferentes grupos de fauna, en especial facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares.

**CAPÍTULO III: MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA ESCENA URBANA.****Protección del perfil del núcleo urbano.**

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas y sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la “fachada” de este.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro pinto que pueda desfigurar su perfil.

Conservación del trazado y características del viario

Se conservarán y reparan daños de la trama urbana que caracteriza al casco antiguo, manteniendo las características tradicionales, especialmente en las calles principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación etc.) además de las características resistentes.

Protección de visualización

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- Visualizaciones del entorno desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo urbano desde el entorno.
- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Las dos primeras están vinculadas a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a la atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.

Conservación de los espacios.

Los espacios interiores no accesibles (interiores de parcela etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y salud pública.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las NN.UU. definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad Urbanística colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

Cierres de parcela, cercas y vallados.

En continuidad con los criterios estéticos establecidos por las NNSS que este Plan General sustituye los cierres de parcela deberán realizarse con fábrica de ladrillo de color uniforme, no admitiéndose veteados, veladuras o manchas cromáticas, también podrán realizarse enfoscada y encalada pintada de blanco, así como elementos naturales, piedra etc. Si se realizan dentro del casco histórico, se deberán realizar de conformidad con el contexto en el que se sitúa la misma, pudiendo los SSTT municipales instar a la modificación del acabado para una mejor integración en el entorno y en su caso se estará a lo previsto en las normas del Sector correspondiente.



Los elementos metálicos se protegerán de la corrosión y se procederá a su pintura de conformidad con la paleta cromática establecida en su entorno, y en cualquier caso en colores tierra, ocre, tostados, pardos etc. El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas teniendo en cuenta para todo ello lo dispuesto en la Ley 8/93 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas.

Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como quioscos o instalaciones de carácter no permanente, no podrán ocupar una superficie de más de 10 m² de suelo mientras dure su actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de transporte, las terrazas (de temporada o no que se regularán por su correspondiente ordenanza) y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a la Ordenanza de Zonas Verdes.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3 metros.

Anuncios

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
- La publicidad acústica

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardaran el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos y luminosos, en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que solo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en las Normas Generales de Urbanización del presente Plan General.

Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.



CAPÍTULO IV: MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Deber general de conservación de los bienes inmuebles.

Regulan en el Capítulo IV de las L.S.C.M., cuyo artículo 168 establece lo siguiente:

“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”

Deberes de los propietarios de los inmuebles.

De conformidad con las disposiciones legales anteriormente señaladas, constituyen el deber de conservación de los propietarios de los inmuebles las siguientes determinaciones:

- Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
- Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, reponga las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que pueda ordenar el Ayuntamiento. o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el propietario podrá requerir, conforme al artículo 168.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de Comunidad de Madrid, el exceso del coste de la reparación.

Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido en este mismo artículo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente, del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando se necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, previamente a la tramitación del citado Plan Especial anterior, condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

Protección del patrimonio catalogado.

La normativa de aplicación a las edificaciones y elementos a proteger incluidos en el Catálogo, se desarrolla en el Documento Anexo de este Plan General.

Todas las actuaciones en Bienes de Interés Cultural o sometidos al régimen de protección previsto para los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid deberán contar con autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico (art 19 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid)

De conformidad con la DT 1ª de la referida ley:

“Los Ayuntamientos deberán completar o formar sus catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos establecidos en el artículo 16 en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley.

Hasta que se produzca la aprobación de dichos catálogos, quedarán sujetos al régimen de protección previsto para los Bienes de Interés Patrimonial los siguientes bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico radicados en su término municipal:

a) Palacios, casas señoriales, torreones y jardines contruidos antes de 1900.

b) Inmuebles singulares contruidos antes de 1936 que pertenezcan a alguna de las siguientes tipologías: iglesias, ermitas, cementerios, conventos, molinos, norias, silos, fraguas, lavaderos, bodegas, teatros, cinematógrafos, mercados, plazas de toros, fuentes, estaciones de ferrocarril, puentes, canales y «viages» de agua.

c) Fortificaciones de la Guerra Civil española”

Áreas de protección arqueológica.

Se refiere a la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico de las zonas donde se ha constatado en diferente medida la existencia de restos pertenecientes a diversos periodos culturales. Se corresponden con las “Áreas de Protección Arqueológica”, delimitadas por la Dirección General de



Patrimonio Histórico Estas zonas quedan reflejadas en los planos de documentación gráfica y tienen carácter vinculante.

Pérdida de aprovechamiento.

En caso de que haya que modificar el proyecto o no se pueda ejecutar por el deber de conservación “in situ” de los retos arqueológicos, la pérdida del aprovechamiento urbanístico adjudicado al terreno se valorará. Se deberá compensar al propietario proponiéndole la permuta o transferencia del aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, expropiando el aprovechamiento perdido valorando los terrenos con arreglo al aprovechamiento unitario del mismo, o por cualquier otro medio que pueda ejecutarse con arreglo a Derecho.

Se aplicará el premio de afección cuando corresponda y la compensación de los gastos de excavación si ésta la ha costado el promotor, propietario o contratista.

Normas generales de protección.

En las zonas delimitadas como áreas de protección arqueológica, dentro del ámbito del Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica, quedan prohibidos grandes movimientos de tierra. En estas zonas se evitará el cambio de usos incompatibles con la conservación de los bienes culturales, de acuerdo con la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y los proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental o que requieran calificación urbanística y se desarrollen en Suelo No Urbanizable de Protección o Urbanizable No Sectorizado deberán, cuando supongan un movimiento de tierras superior a 500 m³, aportar informe arqueológico suscritos por un técnico arqueólogo colegiado, que deberá contar con permiso oficial emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico

En los Bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico en suelo urbano y urbanizable sectorizado se evitarán los cambios de uso incompatibles con la conservación de los Bienes Culturales.

En el caso del suelo urbanizable sectorizado se procurará que los Bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico sean asignados a los sistemas de redes públicas. Se establecerá en ellos un procedimiento de investigación arqueológica previo o paralelo a la redacción de planes y programas, mediante procesos de intervención arqueológica progresivos: estudio documental, prospección, sondeos y excavación. Las ordenanzas indicarán que las excavaciones y remociones de tierra de cualquier signo se efectuarán con metodología arqueológica. La realización de las actuaciones requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico, que, a la presentación de los informes preceptivos, dictaminará sobre la necesidad de adoptar procedimientos arqueológicos subsiguientes, sobre la continuidad de las obras y sobre la conservación de los restos arqueológicos si éstos aparecen.



TITULO IX: REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación del presente Plan General por tener alguna de las condiciones enumeradas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde se expresa asimismo la división en zonas de ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en siguientes capítulos.

Así pueden ser Suelos Urbanos por las siguientes circunstancias:

- a) Los terrenos que forman parte de la trama urbana.
- b) Que sean solares por ser aptos por 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Que estén urbanizados en ejecución de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

CAPÍTULO I: DIVISIÓN DEL SUELO. TIPOS DE ACTUACIONES.

Suelo urbano consolidado.

Se clasifican como Suelo urbano Consolidado, los terrenos que están integrados por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y sumida al planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar mediante obra accesorias y simultaneas a la edificación o construcción.

Corresponde a aquellos terrenos, donde es posible aplicar directamente determinaciones de la Zona de Ordenanza en la que se encuentra incluido.

Suelo urbano no consolidado.

Se clasifican como Suelo Urbano no Consolidado, los terrenos que precisan de obras de urbanización a realizar en régimen de actuación integradas de ejecución de planeamiento, y requieran la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Corresponde, por tanto, a aquellos terrenos donde se plantea una gestión unitaria, tanto para obtener las condiciones de solar, como para la distribución equitativa de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y de las cargas de cesión de suelo y de urbanización que corresponden al conjunto de los propietarios incluidos en dichos ámbitos.

Los Ámbitos de Actuación se delimitan en el plano de ordenación, y se recogen de forma individualizada en las fichas de gestión urbanística, donde se establecen las condiciones para su desarrollo.

El sistema de actuación es el indicado en la ficha de gestión urbanística correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de modificación en virtud de las determinaciones que se establecen en los artículos 101 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Áreas homogéneas y determinaciones.

Conforme al artículo 42.6 de la L.S.C.M., el P.G. divide la totalidad del Suelo Urbano en áreas Homogéneas; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

Su delimitación se indica gráficamente en el Plano de Ordenación y las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Área Homogénea se detallan en las correspondientes fichas del Anexo de Áreas Homogéneas de este P.G.

**CAPÍTULO II: CONDICIONES DE DESARROLLO.**

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido las condiciones de solar.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el Título II, Capítulo III de este Plan General.

En suelo urbano con actuación directa.

El Ayuntamiento además de la posibilidad de redactar planes y proyectos cuyo contenido se regula en Título IV de estas NN.UU., realizará los proyectos de obras y de urbanización en general que permita adquirir a los terrenos las condiciones de solar, pudiendo en su caso girar las oportunas contribuciones especiales a los propietarios beneficiados con dichas actuaciones. Posteriormente el Ayuntamiento podrá conceder las oportunas licencias de edificación, siempre que el proyecto se adecue a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

En suelo urbano con actuación diferida a través de Ámbitos de Actuación.

En el presente Plan General no se han definido ámbitos de Actuaciones Aisladas conforme a lo dispuesto según el art. 79 la L.S.C.M., no obstante, no es óbice para que durante la vigencia del mismo se puedan promover modificaciones del mismo que impliquen la delimitación de los Ámbitos de actuación.

Conforme a lo determinado en el art. 42.7.e)3 en cuanto al orden de prioridades para el desarrollo urbano, se establece, con carácter general, un periodo máximo de dos años para el comienzo desarrollo de todos los Ámbitos de Actuación con la presentación del Plan Parcial.

Los propietarios afectados además de repartirse equitativamente el aprovechamiento asignado, deberán cumplir con los deberes determinados en el art. 18.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la C.A.M.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación-Ámbitos de Actuación, así como las obligaciones de los propietarios, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación que le corresponda, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Actuación-Ámbito de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aun cuando no sea necesario la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la misma.

Zonas de ordenanza.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, junto con las Normas Generales de Uso establecen las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de Santorcaz.

Cada zona de ordenanza establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propio a cada una de ellas.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada Zona de ordenanza son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de “fuera de ordenación” definida en las presentes NN.UU.



La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recoge en los planos de ordenación y la relación de las mismas es la siguiente:

- CA-1 Casco Antiguo.
- RU: Residencial Unifamiliar (grados 1 a 3)
- TC: Terciario Comercial.
- ZV: Zona verde.
- EQ: Equipamientos.
- I-A: Industria-almacén.
- RV: Red Viaria.



CAPÍTULO III: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

SECCIÓN 1: ZONA 01. CASCO ANTIGUO (CA)

Zona de ordenanza a aplicar en las áreas consolidadas del casco antiguo que dieron origen al núcleo urbano de Santorcaz, recogiendo la parte más antigua del núcleo considerado.

Con unos trazados viarios irregulares, y con cierta disposición radioconcéntrica desde la Plaza de la Iglesia, se dispone de la edificación originaria conformando manzanas con tipologías edificatorias cerradas o aisladas, de forma irregular sobre la parcelación. Esta también es irregular, con una altura representativa de dos plantas, si bien en gran medida renovada.

El uso principal que soporta es el residencial relacionado directamente con los usos terciario comercial y de servicios.

Grados

A efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de ordenación no se establece segregación de la misma en grados a efectos de la aplicación de las condiciones establecidas en la misma.

Condiciones de ordenación.

Tipo edificatorio

La tipología edificatoria permitida es la edificación manzana cerrada, en la manzana cerrada, salvo en las que dentro su ámbito de aplicación pudiese establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

Alineaciones y rasantes exteriores:

Son alineaciones oficiales las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre las diferentes zonas de dominio privado y se corresponden con las existentes en la actualidad. Cualquier modificación de las rasantes deberá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Retranqueos a alineaciones oficiales.

Las fachadas de las edificaciones principales deberán ajustarse a las alineaciones exteriores, no permitiéndose retranqueos. De la misma manera, tampoco se permiten retranqueos a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas.

El retranqueo al lidero trasero quedará condicionado por el resto de parámetros y determinaciones de la presente ordenanza, si bien deberá ser igual o superior a tres (3) metros, en cualquier caso. En el caso de parcelas de fondo recto inferior a ocho metros, este retranqueo podrá ser nulo siempre que queden garantizadas las condiciones de iluminación y ventilación de todas las piezas habitables de la edificación, bien a través de la fachada, bien mediante patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes NN.UU.

Parcela edificable.

No se determina parcela mínima edificable, siendo la mínima edificable la existente que no cumpla las condiciones para su segregación, siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenación en cuestión.

**DOCUMENTO DE AVANCE**

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima edificable de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

Frente mínimo de parcela.

Las nuevas segregaciones y parcelaciones de terreno contarán con un frente mínimo de 6 metros (6,00 m), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de seis (6,00 m) de diámetro.

Frente máximo de parcela.

El frente máximo admitido de parcela será igual o inferior a veinte (20,00 m) metros lineales. En el caso de que la parcela tenga un frente de longitud superior al establecido, se adecuará la composición de la fachada a tramos que no superen la dimensión máxima establecida de 20 metros lineales.

Fondo de parcela.

No se fija fondo mínimo de parcela.

Ocupación de la parcela.

La ocupación de la edificación sobre parcela neta edificable se establece en función de la superficie de las mismas:

-	Hasta 80 m ² :	100%
-	De 80 a 100 m ² :	75%
-	De 101 a 250 m ² :	70%
-	De 251 a 325 m ² :	60%
-	De 326 a 400 m ² :	55%
-	De 401 a 500 m ² :	50%
-	De 501 a 600 m ² :	45%
-	Mayor 600 m ² ;	35%.

Independientemente de estos porcentajes de ocupación de parcela que en ningún caso podrían ser superados, el límite de la ocupación de la parcela viene definido también por el fondo máximo edificable regulado en el siguiente apartado.

Fondo máximo edificable.

Se establece un fondo máximo edificable para la edificación principal de 16 metros. Tan sólo las edificaciones auxiliares podrán superar el fondo máximo edificable establecido.

Excepcionalmente, las parcelas edificables con superficie menor de 100 m² podrán superar este fondo máximo edificable.

Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por un coeficiente de edificabilidad superficial, regulando la organización interior de la edificación por medio de condiciones higiénico-sanitarias de forma que ningún espacio edificado quede sin el necesario asoleo y ventilación.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

**Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 1,80 m²/m².

Número máximo de plantas:

Dos plantas (baja más primera) y de aprovechamiento bajo cubierta con el condicionante de que no se aumenta ni la población ni el número de viviendas.

Sin perjuicio de esto, las parcelas que den a calles cuyas alineaciones oficiales tengan de anchura igual o más de nueve metros (9,00 m), medidos en la forma y manera que se establece en las condiciones generales de estas NN.UU., podrán adoptar una altura de tres plantas (baja más dos), con una altura desde la rasante oficial de la calle a la que de la parcela considerada de diez metros (10,00 m). No será de aplicación esta norma para que aquellas áreas del casco histórico (CA) con limitación expresa a dos plantas. Sin perjuicio de lo anterior, en la Plaza del Ayuntamiento, en caso de ejecutarse, se retranqueará obligatoriamente un mínimo de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m).

En caso de parcelas en esquina en que una de las calles permita más altura que en la otra, la mayor altura se permitirá sobre la calle de menor altura en un tramo máximo de doce metros (12,00 m) y mínimo de seis metros (6,00 m) medidos en cualquier caso desde la arista que forma la intersección de los planos constitutivos de las dos fachadas consideradas.

Altura máxima.

La altura máxima como norma general será de 6,60 m para edificaciones de 2 plantas.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando como edificabilidad en los términos y las condiciones previstas en las presentes NN.UU., de forma que no se altere las condiciones de volumen del Casco Antiguo.

Condiciones de cubierta.

La pendiente de cubierta tendrá un desnivel máximo de 25º (pendiente máxima de 46,63%). La línea de cumbrera no podrá superar los 3,50 m de altura con respecto a la línea de cornisa.

Además, la cubierta debe cumplir las condiciones señaladas en el apartado de condiciones estéticas y de composición.

Condiciones de uso.**Uso principal.**

Uso residencial, en clase y categoría de vivienda unifamiliar (1ª) y residencia colectiva (3ª). El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios.

Uso Terciario clase comercial en sus categorías 1, 2 y 3ª en planta baja e inferiores a la baja, y demás categorías en edificio exclusivo, en la clase hostelero en edificio de uso exclusivo y la clase Recreativo en situación de planta baja e inferiores a la baja.

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en aquellos edificios con residencia, que solo podrán desarrollarse en edificios exclusivos.



Uso industrial en Industria Ordinaria y Talleres en aquellas actividades totalmente compatibles con usos residenciales, en situación de planta baja,

Uso de espacio libres y zonas en clase de jardines y juegos de niños y de parques y jardines urbanos, en su categoría de ajardinamiento y jardines urbanos, en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos.

Los restantes.

Condiciones estéticas y de composición.

Serán las previstas con carácter general las previstas en las presentes NN.UU., siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de lograr la protección ambiental en la zona considerada, se tendrán en cuenta también las siguientes condiciones estéticas y de composición:

Cuerpos entrantes y salientes de la edificación sobre la línea de fachada.

No se permite la disposición de cuerpos volados edificados opacos dispuestos en las fachadas exteriores de la edificación.

Tan solo se permiten los cuerpos salientes de tipo balcones con las siguientes condiciones:

- Se prohíben los cuerpos salientes en PB, así como en las calles menores de 3 metros.
- En el resto de calles se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor de 30 cm.

El frente máximo de los balcones, medido en dirección paralela a la fachada será de 1,50 m, pudiendo llegar al máximo de 1,80 siempre que se cuente con el visto bueno de los SS.TT. en función de la localización de los mismos, no permitiéndose la disposición de balcones corridos a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 80 cm.

La distancia mínima a linderos laterales (o de la esquina de la edificación) al primer vuelo será de 60 cm.

Las barandillas se realizarán preferentemente de hierro forjado, acero, madera y demás materiales utilizados tradicionalmente para estos fines, prohibiéndose expresamente los petos de fábrica de ladrillo y demás soluciones opacas en el frente de los voladizos.

Cornisas y aleros.

El vuelo del alero no será superior a 30 centímetros incluida la teja, no admitiéndose el vuelo estructural del forjado excepto en un pequeño resalte de no más de 10 centímetros.

Condiciones de fachada

Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación serán o resolverán a base de revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores blancos ocre o terrizos propios del ámbito que se considera. Igualmente se permitirán las fábricas o aplacados de piedra natural y ladrillo en colores naturales o pardos. Se prohíben expresamente el uso de aplacados con materiales cerámicos tanto en toda la fachada exterior como en las interiores que queden vistas desde el viario o espacios públicos, próximos o lejos.

Se prohíbe expresamente en las fachadas exteriores:

- Las pinturas en tonos diferentes a los enunciados en el apartado anterior.
- Los acabados enfoscados a la tirollesa.
- Los acabados en fábrica de bloque de hormigón visto.



- Los recubrimientos y chapados metálicos o con materiales sintéticos.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o blancos, o bien perfiles de hierro o aluminio o similares, pintados o lacados en tonos asimilados a la anterior. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural.

La relación de disposiciones de huecos en las fachadas será tal que reproduzcan las relaciones de diseño, así como de macizos y huecos y de composición de la edificación antigua existente en la zona.

Condiciones de cubierta.

En todo caso las cubiertas de la edificación principal de las alineaciones exteriores de la parcela, se resolverán con faldones inclinados con pendientes entre 20º y 25º grados sexagesimales, debiendo verter hacia el exterior, con la línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de edificación, recogiendo y canalizando las aguas mediante canalón y bajante interior o exterior.

No se permitirán en esta zona materiales de cubrición en edificaciones principales, o que se vean desde la vía o espacios públicos, tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales como la teja cerámica de colores naturales o terrizos similares a los usados en la zona, o teja de morteros hidráulicos de coloraciones similares, o la pizarra.

La iluminación y ventilación en el caso de utilización del bajo cubierta se hará mediante ventanas o lucernarios en el propio faldón. Se instalarán enrasados en la pendiente de la cubierta y a ejes con los huecos de fachada. Quedan prohibidas las soluciones del tipo buhardillas en los faldones con frente a la vía pública

Los paneles solares en cubierta se adaptarán a la pendiente de ésta, debiendo instalarse, siempre que sea posible en las zonas interiores de las parcelas, no visibles desde espacios públicos.

Edificación catalogada.

La edificación catalogada en el nivel ambiental, con independencia de las determinaciones propias del nivel de protección y las posibilidades que unitariamente se les asigne por la normativa específica de protección del patrimonio arquitectónico, para la eventual intervención constructiva, deberán mantener el actual volumen edificado, si este llega a la altura máxima permitida, y la fachada o fachadas se encuentran en un estado físico adecuado para su mantenimiento. En caso contrario, en que proceda la reedificación total de la edificación deberá reproducirse la fachada y volumen aparente, contemplado desde los espacios públicos, tanto en composición, huecos, así el mismo en materiales de acabados, garantizando de esta forma el mantenimiento del carácter y valores ambientales del casco.

Ordenanza de Protección Ambiental.

Además de las condiciones que se expresan en las ordenanzas del Casco Antiguo, se complementarán con las que se describen a continuación, siendo, en caso de dudas, preferentes estas ordenanzas específicas.

a) Trazado viario.

- Se respetará el actual trazado viario o se remitirá en casos de reforma al históricamente documentado, en caso s de haberse producido ocupación indebida del espacio público. Se mantienen las expropiaciones establecidas en las NNSS del 94 para poder facilitar la comunicación del Casco.
- En aquellos casos en que las calles tengan un solo tablero, sin diferenciación entre calzada y acera, se mantendrá la existencia de un único nivel, con tratamiento



diferenciado de bandas y a base de materiales pétreos o similares que sean antideslizantes. Las calles que tienen tránsitos diferenciados en dos niveles, en la actualidad, también se convertirán en un solo nivel cuando sea preciso remodelarlas, mediante proyectos de urbanización adecuados con la reordenación de las plazas de aparcamiento.

b) Tipología parcelaria.

Las parcelas existentes presentan una forma irregular y son de tamaño desigual, configurando alineaciones cerradas con la edificación y con los cerramientos opacos. Se mantendrán las actuales características de alineación de fachada edificatoria a la calle de cerramientos.

- Se prestará especial atención al mantenimiento, consolidación y restauración de tapias y cerramientos tradicionales de mampostería, utilizando para el rejuntado y asentamiento de los mampuestos mortero bastardo o barro y paja a la manera tradicional. Siempre que fuera posible se tratará de rescatar las técnicas tradicionales de tapial cuando su reedificación no constituya un peligro para los peatones, ni sea antieconómico para los propietarios, sustituyéndose en su caso por técnicas cuya apariencia sea similar, para lo que requerirán de informe de los SS.TT.
- Se mantendrán las actuales tipologías parcelarias, que con su variedad contribuyen a crear un conjunto ameno de repertorios formales y volumétricos.
- Existen algunas grandes parcelas en las que para edificar en ellas será necesario realizar previamente un estudio de detalle en el que se precise de forma más completa la ordenación volumétrica.
- En las parcelas pequeñas con fachada inferior a 6,00 metros no se permitirán entradas de garaje que rompan la composición de la fachada, de manera cuando exista acceso a garaje en el proyecto, éste deberá ser aprobado expresamente por los SS.TT. municipales.
- En los cerramientos de parcelas se admiten los paños ciegos hasta una altura de 2,00 metros, estando los materiales en consonancia con los utilizados en fachada: no se permiten los acabados en ladrillo, bloques de hormigón o con revestimientos cerámicos, dándose prioridad a los revocos, mampostería y tapias, siendo los revocos blancos o de colores terrosos.

c) Tipologías edificatorias.

- Se admiten las construcciones de dos alturas excepto en las parcelas señaladas donde se pueden aumentar a tres alturas y en aquellas que se señalen por motivo de las visualizaciones.
- Se permite el aprovechamiento bajocubierta asociada al uso que se lleve a cabo en la planta inferior, computando edificabilidad de la forma prevista en las presentes NN.UU.
- No se admite la creación de nuevos sótanos, pero sí el mantenimiento de las bodegas.
- Las cubiertas serán siempre inclinadas, con pendientes entre 20º y 25º sexagesimales, y de teja árabe, preferentemente con mezcla de teja vieja en las cobijas. No se admiten cambios de inclinación en un mismo faldón. Si se trata de una obra de restauración se podrá mantener el vuelo del alero existente siempre que se resuelva con la misma solución constructiva tradicional existente.
- No se permiten retranqueos tanto en planta baja, como en la primera, aunque sean parciales, respecto de la alineación oficial.
- El vuelo máximo permitidos para los balcones es de 0,30 m y su anchura no superará el 1,50, no admitiéndose que se construyan como prolongación del forjado y limitando el canto a 15 cm. Se permiten las impostas que no resalten más de 6 cm.



- La tipología de los huecos será predominantemente vertical y la proporción entre macizo y hueco será superior a 1,5 veces, medida en sentido horizontal.

d) Acabados.

- Se optará por revocos blancos o de colores terrosos en fachada, prohibiéndose expresamente el revoco a la tirolesa, ladrillo, bloques de hormigón, revestimiento cerámico o chapa metálica. Se admite la piedra siempre que no sea como chapado en fachadas ventiladas. Los colores se pueden combinar armonizándolos en una misma gama.
- Las carpinterías serán de tonalidades oscuras, no admitiéndose aluminio anodizado en su color, bronce o color oro. Los portones no se podrán realizar en chapa metálica ondulada o grecada, si permitiéndose no obstante solucionar con bastidores y armazón metálico y acabados en tablones de madera.
- No se permitirán los canalones y bajantes de PVC en colores claros, ni las persianas enrolladas de plástico en colores claros.
- La pintura de los elementos de rejería en ventanas y balcones será en colores oscuros, armonizando la composición entre ambos y no admitiéndose en las ventanas un resalto superior a 10 cm.
- Los rótulos se atenderán a las condiciones de la normativa general del casco antiguo, no admitiéndose más de uno por local.

e) Instalaciones.

- En las obras de nueva construcción o de rehabilitación no se permitirán los cableados de energía eléctrica o teléfono vistos en las fachadas.
- Se recomienda que operaciones de remodelación urbana se siga este mismo criterio al objeto de ir eliminando la profusión de tendidos aéreos.



SECCIÓN 2: ZONA 02. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano.

Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera con un máximo de dos plantas, permitiéndose la utilización bajocubierta asociada al uso desarrollado en la planta inferior.

La trama urbana en que se soporta es, con carácter general, de reciente creación o se desarrolla en ejecución del planeamiento que se revisa.

El uso principal es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio, comercio, o despachos en las plantas bajas asociados al uso principal.

Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen tres grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable.

- Grado 1: residencial unifamiliar de alta densidad.
- Grado 2: Residencial unifamiliar media densidad.
- Grado 3: Residencial unifamiliar baja densidad.

Condiciones de ordenación.

Tipo edificatorio

En función del grado, las tipologías edificatorias son las siguientes:

- Grado 1: viviendas pareadas y agrupadas en hilera.
- Grado 2: Aislada, pareada y agrupada en hilera.
- Grado 3: Aislada.

Alineaciones y rasantes.

Son alineaciones oficiales las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación que se corresponde con las existentes o las que se puedan fijar en los procedentes planes de desarrollo de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado.

Cualquier modificación de las rasantes existentes deberá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Retranqueos.

Retranqueo a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres (3) metros para los Grados 1 y 2 y de cuatro (4) metros para el grado 3º.

En lo relativo al retranqueo a linderos laterales, se establece un retranqueo mínimo de 3 metros para todos los grados. En los casos de tipologías pareadas o adosadas en hilera, no existirá retranqueo en el lindero compartido (0 m.) En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas de las permitidas en los grados 1º y 2º, el retranqueo mínimo en este caso será de dos metros (2,00 m).

El retranqueo al lindero posterior será igual o superior a 3 metros en los grados 1 y 2 y de cuatro (4) metros en el Grado 3º. De igual forma que en el caso anterior, en caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas de las permitidas en los Grados 1º y 2º, el retranqueo mínimo en este caso será de dos metros (2,00 m.)

Como condición complementaria para los Grados 1º y 2º, se permitirá adosar simultáneamente al lindero frontal y a uno de los laterales un volumen edificado que cuente con una sola planta y una altura

**DOCUMENTO DE AVANCE**

máxima de tres metros (3,00 m) destinada a garaje aparcamiento, con un frente edificado sobre la alineación oficial no mayor del 40% de la longitud de su fachada y en ningún caso mayor de 3,50 metros.

Parcela edificable.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan con el resto de condiciones de la Zona de Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, Catastro, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante, lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos se establecen unas parcelas mínimas dependientes del Grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores.

- Grado 1: Superficie mínima: 250, 00 m².
- Grado 2: Superficie mínima: 500, 00 m².
- Grado 3: Superficie mínima 2.000,00 m².

Frente mínimo de parcela.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos se establecen los siguientes frentes mínimos dependiendo del Grado al que pertenezcan:

- Grado 1: Frente mínimo 6,00 metros. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6,50 metros de diámetro.
- Grado 2: Frente mínimo 12,50 metros. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 15,00 metros de diámetro.
- Grado 3: Frente mínimo 30,00 metros. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 40,00 metros de diámetro.

No obstante, para los grados 1º y 2º, se podrán, en actuaciones de conjunto de viviendas, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación y otra libre de ella, que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas/viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas.

Registralmente se tratará como una única parcela, compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

Salvo que en las fichas de desarrollo de las unidades de ejecución o en los sectores urbanizables sectorizados, se exprese cualquier elemento en contrario, la superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas, deberá situarse en la misma manzana, con continuidad física.

Frente máximo de parcela.

Salvo en los conjuntos de viviendas, no se establece frente máximo de parcela, si bien deberán cumplir con la ocupación y edificabilidad del grado que corresponda.

En el caso de los conjuntos de viviendas anteriormente mencionados, se establece un frente máximo de 50 metros. En el caso de que la parcela tenga un frente de longitud superior al establecido, se adecuará la composición de la fachada a tramos que no superen la dimensión máxima establecida de 50 metros lineales.



Fondo de parcela.

No se establece un fondo máximo de parcela para esta ordenanza.

Ocupación de la parcela.

Para cada uno de los grados se adoptan los siguientes valores máximos:

- Grado 1: 50%
- Grado 2: 35%
- Grado 3: 15%

En actuaciones de conjuntos de viviendas en que se divida en dos la parcela adscribiendo una parte a área mancomunada y otra privativa, el índice de ocupación se referirá a la superficie de esta última fracción.

Fondo máximo edificable.

Se establece un fondo máximo edificable para la edificación principal de 15 metros. Tan sólo las edificaciones auxiliares podrán superar el fondo máximo edificable establecido.

Condiciones de volumen

Edificabilidad máxima.

Para cada uno de los grados se establecen los distintos coeficientes de edificabilidad:

- Grado 1: 0,60 m²/m²
- Grado 2: 0,40 m²/m²
- Grado 3: 0,25 m²/m²

En las actuaciones de conjuntos de viviendas, la edificabilidad se calculará sobre el total de la parcela.

Número máximo de plantas:

En todos los grados, el número máximo de plantas será de dos plantas (baja más primer) más aprovechamiento bajo cubierta.

Salvo en aquellos casos en los que el catálogo o la protección de algún bien establezca que solo se permita una planta de 3,00 metros de altura.

Altura máxima.

La altura máxima como norma general será de 6,60 m para edificaciones de 2 plantas.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando como edificabilidad en los términos y las condiciones previstas en las presentes NN.UU., de forma que no se altere las condiciones de volumen establecido para la edificación existente.

Condiciones de cubierta.

La pendiente de cubierta tendrá un desnivel máximo de 25º (pendiente máxima de 46,63%). La línea de cumbrera no podrá superar los 3,50 m de altura con respecto a la línea de cornisa.

Además, la cubierta debe cumplir las condiciones señaladas en el apartado de condiciones estéticas y de composición.



Condiciones de uso.

Uso principal.

Uso residencial, en su clase vivienda en categoría 1ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios.

Uso Residencial, en su clase de Residencia en la categoría 3ª, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 m2 de superficie.

Uso Terciario en la clase comercial, categorías 1ª en planta baja siempre asociado al uso residencial, en la clase Hostelero en cualquiera de sus clases en edificios de uso exclusivo siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500 m2 de superficie y en clase recreativos, en categoría restauración, asimismo con la condición complementaria de que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte este uso sea igual o superior a 1.500 m2.

Uso Terciario oficinas, en clase oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación y en categoría 3ª en planta baja y primera.

Uso dotacional en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo salvo aquellos usos en los que desarrolle asimismo un uso residencial (residencia de ancianos, centro de desintoxicación, sanitario con hospitalización etc.) que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500 m2 de superficie.

Uso industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª, en situación de planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.

Uso de Espacios Libres y zonas verdes, en su clase de jardines y juegos de niños, así como en la clase jardines y parques urbanos en su categoría 1ª ajardinamiento y jardines urbanos en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, e general de uso privado al servicio de la edificación.

Todas las actividades que se permiten complementarias al uso principal residencial, deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos.

Los restantes.

Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

En cualquier caso, las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre 20º y 25º grados sexagesimales, prohibiéndose expresamente las cubiertas planas. Los materiales de cubrición serán de coloración terriza, tal cual se presenta en la actualidad las cubiertas de las zonas del casco antiguo y sus primeros ensanches, quedando prohibido el uso de placas metálicas, de fibrocemento y similares.

Las actuaciones edificatorias que proyecten usos en los que se prevea la residencia multifamiliar o colectiva deberán adecuar los volúmenes edificadas a situaciones que reproduzcan la masa edificada que la zona y grado en donde se localicen.



Otras condiciones.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de mampostería o chapado de piedra hasta 1,00 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de la malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

**SECCIÓN 3: ZONA 03. INDUSTRIA Y ALMACENES (IND)**

Esta zona es la que está constituida por las áreas ocupadas por instalaciones industriales o almacenes relacionados con la pura actividad industrial y de almacenamiento industrial y comercial.

Las tipologías edificatorias serán aisladas o agrupadas en función del tamaño de la parcela sobre la que se asientan las instalaciones. Dentro de los conjuntos de pequeña parcela se proyecta la posibilidad de ejecutar industrias nido, resolviendo dentro de la correspondiente parcela la accesibilidad a este tipo de instalaciones.

Grados.

A efectos de las condiciones de la zona de ordenación se establece dos grados:

- Grado 1º: Industria y almacén en parcela pequeña e industria nido.
- Grado 2º: Industria adosada.

Condiciones de ordenación.Tipologías edificatorias.

En función del grado, las tipologías edificatorias serán las siguientes:

- Grado 1º: Industria nido. Edificaciones de pequeño tamaño, en tipología entre medianerías realizadas a través de promociones unitarias en minipolígonos industriales.
- Grado 2º: Industria adosada. Edificaciones de tamaño mediano en tipología adosada y pareada, es decir compartiendo pared medianera.
- Grado 3º: Industria aislada: Edificaciones de gran tamaño en tipología aislada.

Alineaciones y rasantes.

Son alineaciones oficiales las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación que se corresponde con las existentes o las que se puedan fijar en los procedentes planes de desarrollo de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado.

Cualquier modificación de las rasantes existentes deberá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Retranqueos.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo de 6,00 metros para los grados 1º y 2º y de 10,00 metros para el grado 3º.

Retranqueos a linderos laterales:

- Grado 1º: Se establece un retranqueo de 5,50 metros. En el caso de la industria nido, el retranqueo será de en la totalidad de la parcela, no respecto de cada uno de los espacios privativos que se puedan establecer como consecuencia de la división horizontal tumbada, entre los que el retranqueo será nulo.
- Grado 2º: El retranqueo del lindero compartido será nulo (0,00 metros).
- Grado 3º: El retranqueo del lindero compartido será de 7,50 metros.

Retranqueo a lindero posterior: Será de 5,50 metros para los grados 1º y 2º, aplicándose en el grado 1º de la misma forma que lo dispuesto para los retranqueos a linderos laterales.

En el grado 3º, el retranqueo al lindero posterior será de 7,50 m2.



Parcela edificable.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela, siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Zona de Ordenación y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, en el Catastro, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en la vía administrativa.

No obstante, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de los terrenos se establecen parcelas mínimas, que se fijan en los siguientes valores.

- Grado 1º: Industria nido. Parcela mínima de 10.000 m2, con una superficie de la unidad mínima de módulo de la instalación de 250,00 m2 construidos.
- Grado 2º: Industrias adosadas o pareadas: Parcela mínima de:
 - o Industria adosada: 250 m2.
 - o Industria pareada: 500 m2.
- Grado 3º: Gran industria: Parcela mínima de 5.000 m2.

Frente mínimo de parcela.

No se determina frente mínimo en las parcelas existentes, siendo por tanto edificable cualquier parcela calificada como Industrial, siempre que se cumpla con el resto de las condiciones de la Zona de Ordenación y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, en el Catastro, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en la vía administrativa.

No obstante, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de los terrenos se establecen frentes mínimos, que se fijan en los siguientes valores:

- Grado 1ª: industria nido. Frente mínimo a viario: ochenta (80) metros.
- Grado 2ª: Industria adosada y pareada: Frente mínimo a viario: diez (10) metros.
- Grado 3º: Gran industria: Frente mínimo a viario: 50 metros.

Frente máximo de parcela.

En el caso de nuevas segregaciones y parcelaciones de los terrenos los frentes máximos serán los siguientes:

- Grado 1º: Frente máximo a viario: 50 (cincuenta) metros.
- Grado 2º: Frente máximo a viario 150 (ciento cincuenta) metros.
- Grado 3º: No se determina frente máximo a viario.

Fondo máximo de parcela.

No se establece un fondo máximo de parcela para esta ordenanza.

Ocupación de parcela

La ocupación de parcela podrá ser del 70% siempre que se respeten el resto de condiciones establecidas en este Grado, así como los retranqueos mínimos, el espacio de carga y descarga en el interior de la parcela, así como las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en las presentes NN.UU.



Condiciones de volumen

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad bruta máxima sobre parcela se determina en función de los grados y será la siguiente:

- Grado 1º: 0,70 m²/m²
- Grados 2º: 0,7 m²/m²
- Grado 3º: 0,5 m²/m²

Altura de la edificación y número máximo de plantas:

Se establece en función de los grados y será la siguiente:

- Grado 1º: Dos plantas (baja + primera): 7,50 metros.
- Grado 2º: Dos plantas (baja + primera): 7,50 metros.
- Grado 3º: Una planta y 12,50 metros.

En todos los grados y especialmente en el grado 3º, se permite una entreplanta o un edificio independiente para oficinas que ocupe como máximo el 25% de la edificabilidad total.

Condiciones de uso.

No se establecen diferencias entre los grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación

Uso principal.

Uso Industrial, en todas sus clases y categorías, excluida la clase Industria extractiva, categoría 1ª, sin perjuicio de las limitaciones normativas establecidas para las industrias peligrosas.

Usos complementarios.

Uso Terciario en la clase comercio, en las categorías 2ª, 3ª y 4ª en planta baja y en edificio de uso exclusivo, debiendo ser comercio relacionado con la producción Industrial, así como en la clase Recreativo en su categoría 2ª, restauración, en situación de planta baja.

También el uso terciario en su clase oficinas, en categorías 2ª y 3ª en cualquier posición de la edificación, siempre asociada a la instalación industrial de que se trate, no pudiendo superar el 25% de la superficie edificable por todo el concepto.

Uso dotacional en cualquier clase y categoría siempre que sea de dominio y uso público.

Uso Residencial en su clase vivienda categoría 1ª, son un máximo de una vivienda por instalación industrial y 125,00 m² construidos, para la guardia y custodia de las instalaciones.

Uso de espacios Libres y Zonas Verdes en su clase Parques y Jardines en su categoría 1ª Ajardinamiento y jardines urbanos, en la parte de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación y en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes.



Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el planeamiento municipal, sin bien se tendrá en cuenta el impacto que pueda suponer el empleo de determinados materiales o excesivos volúmenes edificables.

La edificación bajo rasante podrá disponerse superando la proyección de la edificación sobre rasante, en el área de movimiento de la edificación en la parcela, definida ésta como la delimitada por las líneas ideales que definen los retranqueos a alineaciones y linderos. En este caso, la superficie que supere la proyección estricta de la edificación sobre rasante computará a los efectos de ocupación.

Las industrias nido podrán resolver la dotación necesaria de servicios de forma conjunta en cada instalación o bien de forma individualizada en cada módulo.

Cerramientos: En los linderos el cerramiento no sobrepasará la altura de 2,50 m. y estará formado por un muro de mampostería o fábrica hasta una altura máxima de 1,50 m. y malla o verja hasta la altura total. En todo caso se admite la búsqueda de opacidad por medio de barreras verdes, setos o arbolado.

Condiciones estéticas y medioambientales: plantas industriales presentarán siempre en todos sus parámetros calidad de obra terminada, y condicionantes de materiales en relación con la localización y relación con el entorno.

El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo accesos, aparcamientos, zonas de carga y descarga, zonas de almacenamiento y zonas ajardinadas, así como el tratamiento de estas últimas. Igualmente deberá resolverse la carga y descarga del material, que se realizará dentro de la parcela con carácter general, si bien en el grado 2º, se permite que la carga y descarga se produzca en el exterior siempre que se reserve espacio público para la misma mediante solicitudes de ocupación permanente de la vía pública.

El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de 1 árbol cada 150 m2 de parcela libre de edificación.

Dotación de aparcamiento.

Se establecerá un estacionamiento:

- Vehículos ligeros: 1 plaza/90 m2 construidos.
- Vehículos pesados: 1 plaza/900 m2 construidos.



SECCIÓN 4: ZONA 04. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (EQ)

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración, asistencia social y sanitaria etc.

Ámbito de aplicación.

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en este documento, la presente zona de ordenanza tiene un doble ámbito de aplicación.

Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas con el correspondiente índice de zona o clave correspondiente en los planos de propuesta de ordenación relativos a la calificación y zonificación, quedan regulados íntegramente por lo que se refiere tanto a la edificación como a los usos por lo expuesto en el presente artículo normativo.

Por otra parte, y con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados planos de ordenación relativos a la calificación y Zonificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación y protección, al las normas específicas de la zona en que quede incluido, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo.

Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen dos grados, diferenciados fundamentalmente en el uso a que se adscribirá el suelo:

- Grado 1º: Resto de equipamientos salvo el grado 2º.
- Grado 2º: Equipamiento de clase deportiva.

Condiciones de ordenación.

Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias, para los equipamientos que se regulen íntegramente en su edificación por esta zona de ordenación serán aisladas o adosadas.

Alineaciones y rasantes.

Son alineaciones oficiales las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación que se corresponde con las existentes o las que se puedan fijar en los procedentes planes de desarrollo de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado.

Cualquier modificación de las rasantes existentes deberá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Retranqueos.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo de 3,00 metros para el grado 1 y de 4,00 metros para el grado 2º.



Retranqueos a linderos laterales: Se establecen tres (3) metros para todos los grados. Si se diese el caso de tipologías adosadas en el Grado 1º, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0,00)

Retranqueo a lindero posterior:

- Grado 1º: Igual o superior a 3 m.
- Grado 2º: 4 metros

Parcela edificable.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela, siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Zona de Ordenación y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, en el Catastro, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en la vía administrativa.

No obstante, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de los terrenos se establecen parcelas mínimas, dependientes del grado, que se fijan en los siguientes valores.

- Grado 1º
 - o Dentro de la delimitación de la zona de casco antiguo: 250 m2.
 - o Exterior a la delimitación de la zona de casco antiguo: 1.000 m2.
- Grado 2º: Superficie mínima: 2.000 m2 para parcela aislada (se excluye la ampliación de otras áreas dotacionales)

Frente mínimo de parcela.

No se determina frente mínimo en las parcelas existentes, siendo por tanto edificable cualquier parcela calificada como Industrial, siempre que se cumpla con el resto de las condiciones de la Zona de Ordenación y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, en el Catastro, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en la vía administrativa.

No obstante, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de los terrenos se establecen frentes mínimos, que se fijan en los siguientes valores:

- Grado 1º
 - o Dentro de la delimitación de la zona de casco antiguo: 6,50 m.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6,50 m de diámetro.
 - o Exterior a la delimitación de la zona de casco antiguo: 20 m.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20,00 m de diámetro.

En el grado 2, la condición de frente y forma no tendrá el carácter de obligatorio cuando se trate de instalaciones dentro de un área residencial privada y destinada a su exclusivo servicio, resolviendo el acceso a los usuarios dentro de su propia área residencial.

Fondo máximo de parcela.

No se establece un fondo máximo de parcela para esta ordenanza.

Ocupación de parcela

Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:



- Grado 1º: 90% en el área del casco antiguo y 60% en el resto.
- Grado 2º: 20% para las edificaciones cerradas que se levanten sobre rasante. Sin limitación para las instalaciones que no supongan edificación sobre rasante.

Condiciones de volumen

Edificabilidad máxima.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

- Grado 1º: Será la actual en el caso de los equipamientos existente en el casco antiguo. En caso de nuevas parcelas de equipamientos será de 0,80 m²/m².
- Grado 2º: 0,20 m²/m²

No obstante, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento en Pleno, previo informe favorable de los SSTT municipales, podrá autorizarlo con carácter excepcional.

Altura de la edificación y número máximo de plantas:

Se establece en función de los grados y será la siguiente:

- Grado 1º: Dos plantas (baja + primera): 7,50 metros.
- Grado 2º: Una planta: 3,50 metros.

No obstante, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento en Pleno, previo informe favorable de los SSTT municipales, podrá autorizarlo con carácter excepcional.

Condiciones de uso.

Los usos a que quedan adscritos los suelos calificados con la presente zona de ordenación son los mismos a que están adscritos en la actualidad, consolidando su situación respecto del uso.

No obstante, los cambios de uso y los usos a que se podrán destinar los suelos así calificados para equipamientos serán para cada uno los siguientes:

Grado 1º:

Uso principal

Uso Dotacional en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios:

- Uso terciario clase comercio categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en la clase Recreativo, igualmente asociado a algún uso dotacional, en categoría restauración en situación de planta baja y en su categoría espectáculos en situación de planta baja e inferiores a la baja.
- Uso terciario, clase oficinas, en categorías 2ª, 3ª y 4ª en cualquier posición de la edificación, asociada al uso dotacional.
- Uso Residencial, en clase vivienda, categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 metros cuadrados construidos, para la guardia y custodia de sus instalaciones.



- Uso de Espacio Libres y Zonas verdes en su clase juegos de niños y de jardines y parques públicos en su categoría 1ª de ajardinamiento y jardines urbanos en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado y al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes.

Grado 2º.

Uso dotacional, en su clase deportivo, en su categoría 2ª.

Usos complementarios:

- Uso terciario clase comercio categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en la clase Recreativo, igualmente asociado a algún uso dotacional, en categoría restauración en situación de planta baja.
- Uso terciario clase oficinas, como oficinas de gestión de las instalaciones, en cualquier posición en la edificación y asociado al uso dotacional deportivo.
- Uso Residencial, en clase vivienda, categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 metros cuadrados construidos, para la guardia y custodia de sus instalaciones, siempre y cuando la dotación deportiva no esté directamente asociada al uso y servicio de una comunidad de vecinos.
- Uso de Espacio Libres y Zonas verdes en su clase juegos de niños y de jardines y parques públicos en su categoría 1ª de ajardinamiento y jardines urbanos en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado y al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes.

Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en las presentes NN.UU.

Las instalaciones dotacionales y de equipamientos que queden en los márgenes o incluidas dentro de los ámbitos territoriales correspondientes a la Zona 01: Casco Antiguo, se someterán en todo a las condiciones estéticas que para dichas zonas se determinan en las presentes NN.UU.

En el resto de zonas, el cerramiento de la parcela sobre la alineación no tendrá una altura superior a 2,4 m, pudiendo ser de mampostería, chapado de piedra o fábrica de ladrillo visto o para enfoscar, hasta 1,0 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá con malla metálica, cerrajería o elementos vegetales y similares.

Otras condiciones.

Aparcamiento.

En edificaciones de nueva planta se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Esta reserva podrá efectuarse al aire libre o bajo techo en garaje. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta obligación parcialmente si, por condiciones técnicas debidamente justificadas de accesibilidad o movilidad interior, se hiciera imposible situar las plazas reglamentarias en la edificación



SECCIÓN 5: ZONA 05. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (E.L.-Z.V.)

Comprende a los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población.

Grados

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establecen tres grados:

- Grado 1º: Zona ajardinadas y áreas de juegos infantiles.
- Grado 2º: Parque urbano.
- Grado 3º: Protección de las vías de comunicación e infraestructuras.

Condiciones de ordenación.

Alineaciones y rasantes.

Son alineaciones oficiales las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación que se corresponde con las existentes o las que se puedan fijar en los procedentes planes de desarrollo de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado.

Cualquier modificación de las rasantes existentes deberá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Parcela edificable.

- No se establece la posibilidad de parcelación de las parcelas existentes, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

Edificaciones e instalaciones permitidas.

Solo se permiten en esta zona de ordenanza en los grados 1º y 2º, edificaciones provisionales o ligeras, tales como quioscos de bebidas o de prensa, quioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres metros de altura y 12 m2 de superficie cerrada. No se superará el 1% de ocupación de cualquiera de estas instalaciones sobre cada área delimitada por la presente ordenanza.

Asimismo, se permiten en estos dos grados citados, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.)

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de 3 metros.

En cualquier caso, se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima que requieran las mencionadas instalaciones.

En el Grado 3º solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, quioscos de prensa y aquellas asociadas al viario, respetando siempre las disposiciones sectoriales en la materia y siempre que no supongan una merma de la visibilidad del mismo.

En el grado 3º que se establezca para la protección de infraestructuras, solamente se permitirá la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal, siempre en conformidad con lo determinado por la entidad titular de las instalaciones.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelo clasificados por esta zona de ordenación en todos los grados.



Condiciones de uso.

En los grados 1º y 2º el uso principal es el de Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus clases y categorías, siendo para los mismos usos compatibles el uso comercial en clase comercio en categoría 1º, en pequeños kioscos, y el uso Terciario, reunión en la categoría restauración, en terrazas con una pequeña zona edificada y el uso dotacional, en su clase deportiva, en situación al aire libre.

En el grado 3º, los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas verdes en su clase de protección categoría 1ª.



SECCIÓN 6: ZONA 06. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de equipamientos, servicios urbanos e infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano.

Condiciones específicas.

Retranqueos: En las instalaciones de nueva implantación, el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 2 metros para cualquier construcción. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación del presente planeamiento, no se fijan retranqueos, siendo los retranqueos los existentes.

Edificabilidad: No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura.



SECCIÓN 7: RED VIARIA (R.V.).

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del término municipal, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin incidir en la condición legal de los mismos.

Condiciones específicas.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como quioscos para la venta de prensa con una superficie máxima construida de 8 m² y una altura máxima de 3,00 metros por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona de ordenación es el Dotacional en su clase Red Viaria, siendo complementario el uso de aparcamiento anexo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la zona, el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de Protección, categoría 1ª, así como el uso terciario en su clase comercial, categoría 1ª en pequeños quioscos en las condiciones previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías etc. será regulado específicamente por el Ayuntamiento en una Ordenanza Especial.