

**DOCUMENTO DE AVANCE**  
**BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**  
**Volumen 1.- Memoria de Ordenación**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE**  
**ANCHUELO**

**Autor del Encargo: Excmo. Ayuntamiento de Anchuelo**

Anchuelo (Madrid)

ABRIL de 2019







## INDICE

<b>VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Justificación, Conveniencia y Oportunidad .....</b>	<b>5</b>
1.1. Conveniencia y Oportunidad .....	5
1.1.1. Necesidad de un Planeamiento urbanístico Municipal .....	6
<b>2. Marco Normativo .....</b>	<b>8</b>
2.1.1. Legislación aplicable.....	8
2.1.1.1. Evaluación y control ambiental .....	8
2.1.1.2. Ordenación del territorio y urbanismo .....	9
2.1.1.3. Vivienda .....	10
2.1.1.4. Espacios Protegidos.....	11
2.1.1.5. Vías Pecuarias .....	12
2.1.1.6. Contaminación atmosférica y calidad del aire .....	12
2.1.1.7. Aguas.....	14
2.1.1.8. Residuos .....	16
2.1.1.9. Patrimonio .....	18
2.1.1.10. Riesgos .....	19
2.1.1.11. Infraestructuras y electromagnetismo .....	19
2.1.1.11.1. Energía Eléctrica .....	19
2.1.1.11.2. Gas .....	19
2.1.1.11.3. Telecomunicaciones.....	20
2.1.1.12. Carreteras .....	21
2.1.1.13. Ferrocarriles .....	21
2.1.1.14. Minas e hidrocarburos .....	22
2.1.1.15. Accesibilidad Universal y Barreras Arquitectónicas.....	22
2.1.1.16. Servidumbres Aeronáuticas.....	23
2.1.1.17. Administración Local .....	23
2.1.1.18. Procedimiento Administrativo .....	23
2.1.1.19. Comercio.....	23
2.1.1.20. Policía Sanitaria Mortuoria.....	23
2.1.1.21. Otros .....	24
<b>3. Estructura general y modelo territorial propuesto .....</b>	<b>25</b>
3.1. Objetivos y criterios del Plan .....	25
3.2. Objetivos territoriales y sociales.....	25
3.3. Objetivos generales .....	26
3.4. Objetivos particulares.....	28
<b>4. Propuestas de alternativas de ordenación .....</b>	<b>29</b>
4.1. Consideraciones previas .....	29
4.1.1. Alternativa 0.....	29
4.1.2. Alternativa 1 .....	32
4.1.3. Alternativa 2.....	35
4.2. Valoración de las alternativas y selección de la alternativa más favorable .....	37
4.2.1. Valoración de la alternativa por sus criterios Ambientales.....	37
4.2.2. Valoración de la Alternativa por sus criterios urbanísticos.....	38
<b>5. Descripción y Justificación de la Ordenación Propuesta .....</b>	<b>40</b>
<b>6. Cuantificación de la propuesta, cuadro síntesis del Plan General .....</b>	<b>45</b>



<b>7. Clases y categorías del Suelo .....</b>	<b>48</b>
7.1. División de Suelo .....	49
7.1.1. Suelo Urbano.....	49
7.1.2. Suelo urbanizable .....	52
7.1.3. Suelo no Urbanizable .....	53
7.2. Redes públicas, supramunicipales, generales y locales .....	55
7.2.1. Aspectos generales .....	55
7.2.2. Niveles de las redes públicas .....	55
7.2.3. Clasificación de las Redes públicas.....	56
7.2.4. Redes públicas propuestas en el Plan General .....	56
7.3. Justificación de la suficiencia de las redes públicas en los nuevos suelos propuestos.....	58
<b>8. Modelos de Gestión.....</b>	<b>59</b>
8.1. Usos Globales.....	59
8.2. Coeficientes de Homogenización .....	60
8.3. Ámbitos de actuación en Suelo Urbano .....	60
8.3.1. Determinaciones de ordenación general .....	60
8.4. Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado .....	60
8.4.1. Determinaciones .....	61
8.4.2. Alcance de las determinaciones .....	61
8.4.3. Las áreas de reparto.....	62
8.4.4. Aprovechamiento unitario único.....	62
8.4.5. Orden de prioridad y condiciones temporales de desarrollo .....	62
<b>9. Cuadros de Características de los Sectores y Ámbitos de Ordenación .....</b>	<b>63</b>



## VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

### **1. Justificación, Conveniencia y Oportunidad**

#### **1.1. Conveniencia y Oportunidad**

El planeamiento general vigente en el Municipio de Anchuelo son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 26 de marzo de 1990 y aprobado en el acuerdo del consejo el 5 de abril de 1990. Han transcurrido desde su aprobación 28 años, habiéndose producido cambios en las legislaciones urbanísticas autonómicas y estatales.

Este planeamiento a lo largo de los años se ha ido completando con distintas modificaciones, desarrollos y Unidades de Actuación, que han sido tramitados desde su entrada en vigor y que han ido transformando el norte de Anchuelo y su territorio durante estos años.

En este periodo de vigencia de planeamiento general de Anchuelo se han producido cambios políticos, económicos, sociales con evidentes repercusiones en la vida social y en los aspectos territoriales y urbanísticos de la comunidad de Madrid, teniendo su gran enclave en el corredor de Henares.

Hay que tener en cuenta, los cambios que se han producido en la legislación sobre el régimen del suelo, de ámbito estatal, que culmina en el con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo; y de ámbito autonómico, la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y Lay 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

A su vez, se han ido concretando, por las diversas organizaciones sectoriales, en sus diversas escalas, los principios de sostenibilidad y medio ambiente, en el sentido que el desarrollo se establezca eficazmente compatible con el medio ambiente, con la utilización racional de los recursos naturales, con el rescate de las plusvalías por la comunidad, y con la satisfacción del derecho a una vivienda digna que, entre otros constituyen principios constitucionales desde los que debe regirse la actividad territorial y urbanística.

En este periodo también se han producido cambios en la cultura urbanística, tanto a nivel de sostenibilidad, estándares urbanísticos, vivienda de protección pública, y cambio socioeconómico derivado de la crisis que se viene produciendo desde 2007 y que tiene hondas repercusiones en el modo de abordar y decidir acerca de ellos aspectos territoriales y urbanísticos que, por sí mismos, serían motivos suficientes para justificar la necesidad, conveniencia y oportunidad de que Anchuelo se dote con un planeamiento propio y elaborado, adaptado a las nuevas necesidades sociales que se han puesto de manifiesto, a la nueva cultura y al nuevo ordenamiento urbanístico.

Periodo en el que los cambios referidos han tenido reflejo importante en la consolidación del corredor este Guadalajara-Madrid (Corredor de Henares), considerándose un eje estratégico industrial, logístico y actividades económicas, potenciando en sus municipios la actividad industrial altamente globalizada. El municipio de Anchuelo entra a formar parte de los municipios que conforman "El Henares", encontrándose en una posición privilegiada, actuando como una puerta de comunicación entre el Este de España y Madrid, ocupa una posición estratégica en los territorios de difusión y de nuevas centralidades, reforzada por las infraestructuras de transporte (carreteras, ferrocarril y aéreo), que discurren en el término municipal o muy próximas a él.

Así a lo anterior, y lo desarrollo en esta memoria justifican no solo la conveniencia y oportunidad, sino la necesidad de que Anchuelo se dote de un nuevo PGOU en el que se inserten, ordenen, revisen y se complete su funcionalidad territorial y urbana en el marco de las nuevas orientaciones territoriales que se derivan de la actual y previsible situación socioeconómica.



El 'PGOU' es, en gran medida, un "cosido", una coordinación e integración en una estrategia y modelo de ocupación del territorio, de actuaciones futuras tanto residenciales como de actividades económicas, completando las ocupaciones de suelo, así como en diversas actuaciones de transformación de usos. El PGOU es el reflejo de la gestión municipal pasada, de actuaciones en curso y de las que completarán el modelo territorial deseado. Se puede concretar como un "proyecto social de Identidad y Futuro Sostenible para la consecución del orden y desarrollo deseado en Anchuelo".

Por todo ello la incidencia del Plan General de Ordenación Urbana de Anchuelo es la adaptación de la vigente normativa al nuevo marco urbanístico madrileño con el objetivo de sustentar un modelo de ciudad de futuro basado en la innovación y la eficacia de sus servicios basado en el nivel de dotaciones, el nivel de formación y de capacidad de población permitiendo su posición territorial en las cercanías del foco de actividades económicas del Corredor de Henares.

Con todo ello resulta que:

- La **conveniencia** en la elaboración del PGOU de Anchuelo se deduce de la posibilidad tanto de ampliar/ordenar las oportunidades de implantación de áreas para actividades económicas aprovechando la posición estratégica de Anchuelo respecto al corredor de Henares y al eje Barcelona-Zaragoza-Madrid, redefinir/clarificar las ordenanzas de edificación, realizar varias acciones de mejora en materia residencial derivándolas a la necesaria adaptación del parque de viviendas nuevo y renovado del modelo de ciudad que se pretende.

Además, se diferenciará en el Suelo no Urbanizable los distintos ámbitos en base a sus características medioambientales, funcionales, y culturales, para con ellos permitir su protección de acuerdo a las categorías previstas en la legislación competente.

La **oportunidad** de elaborar de las NNSS de Anchuelo se deduce la necesidad de adaptar el planeamiento general del municipio al nuevo marco legislativo vigente.

Por lo tanto, es necesario que el Ayuntamiento acometa la Redacción de un Plan General de Ordenación Urbana, adecuándolo a la normativa vigente en materia de urbanismo, en especial la Ley 9/2001, del 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 1.1.1. Necesidad de un Planeamiento urbanístico Municipal

A todos los niveles se van conformando profundos cambios en las estructuras sociales y económicas, en lo que viene conociéndose como "*la internacionalización y globalización*" de lo económico y social, "*el pensamiento único*" y la "*Era de la información*", que han alterado profundamente los criterios de la demanda y de los modelos de ocupación y gobierno del territorio, con evidente incidencia en el ámbito de las regiones urbanas.

En este tiempo, en materia territorial y urbanística, se han producido profundas y profusas alteraciones del ordenamiento urbanístico a nivel estatal, y también de normativas y planes sectoriales en los campos de las infraestructuras, medio ambiente, patrimonio natural y cultural, que han tenido honda incidencia en el territorio y urbanismo nacional y regional que, obviamente, no pudieron ser tenidas en cuenta en el planeamiento general vigente.

Profusión normativa que pone de manifiesto la importancia que ha ido cobrando la materia urbanística, así como la necesidad de irse adaptando a los cambios que se han ido produciendo. Sin embargo, Anchuelo continúa con unas Normas Subsidiarias concebidas y aprobadas conforme a una cultura y ordenamiento territorial y urbanístico anterior a dichos cambios, sin haberse adaptado al ordenamiento posterior, y, muy particularmente, el de escala autonómica tanto territorial como sectorial, lo que provoca, además de la necesaria reconsideración del modelo propuesto en el planeamiento vigente, importantes inseguridades en la gestión del mismo, así como prácticas de la actividad urbanística difícilmente compatibles con el mismo.

Ello sólo, constituye motivación suficiente para la urgente revisión y adaptación al ordenamiento vigente de las Normas Subsidiarias de Anchuelo redactando un nuevo Plan General de Ordenación Urbana.



Pero, además, en estos años, y, sin que haya tenido un reflejo directo en el planeamiento de Anchuelo, “la cultura urbanística” ha evolucionado profundamente, alterando sustancialmente los conceptos y métodos con los que se formuló el planeamiento vigente.

En los últimos 15 años, y especialmente en los últimos cuatro, los cambios sociales y económicos han ido forjando una cultura territorial y urbana sustancialmente distinta en los conceptos, elementos y herramientas. En ella, el territorio y, por ende, el territorio municipal, sólo puede entenderse en relación con el territorio y región urbana en la que se inserte. Nueva cultura desde la que:

- La estrategia general y la flexibilidad en los contenidos y modos de concebirla y gestionarla se consideran prioritarias frente a la regulación.
- La coparticipación y el consenso público y privado constituyen la base para su consecución. Donde las segregaciones de usos y tipologías anteriormente consideradas se entienden hoy como compatibles, y se abren a nuevas localizaciones y a la coexistencia de una diversidad tipológica en los nuevos crecimientos.
- Los productos clásicos de residencia, actividad económica, ocio, etc., no se proponen ya en espacios diferenciados, sino que hoy se conciben en mismo espacio.
- Los usos globales de residencia, actividad económica y servicios se conciben acompañados de usos y estructuras diversas y complejas, superando los viejos conceptos separados de habitación, trabajo y ocio en espacios diferentes y diferenciados de una misma estructura urbana.
- la función pública de la actividad territorial y urbanística se concibe asentada en un profundo proceso de participación ciudadana y de consenso.

Estos cambios también constituyen, por sí mismos, motivos suficientes para justificar la necesidad, conveniencia y oportunidad de que Anchuelo se dote de un planeamiento municipal propio y elaborado desde el municipio, que se adapte, no solo a la legalidad, sino también a la cultura urbanística actual, y demandas territoriales y urbanísticas.



## 2. Marco Normativo

El PGOU de Anchuelo es el instrumento que conforma la ordenación integral del territorio municipal y tiene carácter reglamentario de conformidad con lo establecido en el Código Urbanístico de la Comunidad de Madrid constituido por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRS).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (TRLOTAU).
- Reglamento del Suelo Rústico aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR).
- Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre (RP).
- Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril (RAEU).
- Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril (RDU).
- Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística (RCFTAU).
- Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales aprobada por Decreto 178/2010, de 1 de julio (NTP).
- Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico aprobada por Orden 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas.

El planeamiento municipal, en cuanto regula los usos del suelo y sus intensidades en la totalidad el término municipal, debe formularse y elaborarse teniendo en cuenta que:

- En el mismo confluyen usos, actividades reguladas específicamente por legislación propia como medio ambiente, aguas, carreteras, telecomunicaciones, etc.
- Se incardina en una visión territorial de mayor escala y funcionalidad como es la relativa a la ordenación del Territorio que en Castilla La Mancha la configuran: Los Planes de Ordenación del Territorio de la totalidad o parte del territorio de la Comunidad Autónoma, los Planes de Interés Singular y los proyectos de Interés Singular

En consecuencia, el POM debe tener en consideración en sus análisis y propuestas las determinaciones de la legislación y de los planes y proyectos de ordenación del territorio que incidan en el contenido y determinaciones del POM. Ello constituye el objeto del presente capítulo.

### 2.1.1. Legislación aplicable

En este punto se expone la legislación que, además de la que constituye el Código urbanístico de Castilla La Mancha ha constituido el marco normativo desde el que se ha elaborado el POM.

La distribución de competencias, funciones y administración de cada sector ha hecho aconsejable presentarla por sector y en cada uno estructurada según el nivel territorial competencial.

#### 2.1.1.1. Evaluación y control ambiental

##### Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997, por la que se modifica la Directiva 85/337 relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
  - Directiva 2008/1/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de enero de 2008 relativa a la Prevención y al Control Integrados de la contaminación.



- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.
- Directiva 85/337/CE, de 27 de junio, relativa a la Evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el Medio Ambiente y su modificación.

### **Ámbito Estatal**

- Real Decreto-ley 17/2012, de 4 de mayo, de medidas urgentes en materia de medio ambiente
- Real Decreto 2090/2008, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo parcial de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Ambiental
- Real Decreto 508/2007, de 20 de abril, por el que se regula el suministro de información sobre emisiones del Reglamento E-PRTR y de las autorizaciones ambientales integradas.
- Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE)
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 21/2013, de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

### **2.1.1.2. Ordenación del territorio y urbanismo**

#### **Ámbito Estatal**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y renovación urbana.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario
- Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales



- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España.
- Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía
- Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, por el que se regula el Sistema Cartográfico Nacional.
- Real Decreto 585/1989, de 26 de mayo, por el que se desarrolla la Ley 7/1986, de 24 de enero, en materia de cartografía catastral
- Real Decreto 2949/1979, de 29 de diciembre, sobre competencias del Instituto Geográfico Nacional en lo concerniente al Mapa Nacional Topográfico Parcelario
- Real Decreto 1077/2014, de 19 de diciembre, por el que se regula el sistema de información geográfica de parcelas agrícolas

#### **Ámbito Autonómico**

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo
- Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid
- Decreto 1/2016, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el reglamento de Organización y funcionamiento interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público
- Decreto 71/1997, de 12 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Organización y funcionamiento del jurado territorial de expropiación forzosa de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por lo que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas
- Decreto 92/2008, de 19 de julio, del Consejo de Gobierno, por lo que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico.

#### **2.1.1.3. Vivienda**

##### **Ámbito Estatal**

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus posteriores modificaciones.
- Decreto 8/2013, de 20 de febrero de 2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida.
- Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.
- Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios



#### 2.1.1.4. Espacios Protegidos

##### Ámbito de la Unión Europea e Internacional

- Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a Conservación de las Aves Silvestres
- Directiva 92/43/CEE, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre y sus modificaciones (Directiva 97/62/CE).
- Convenio de Bonn, de 23 de julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de la Fauna Silvestre.
- Convenio de Berna, de 19 de septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
- Convenio de Washington, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).

##### Ámbito Estatal

- Real decreto 389/2016, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director de la Red de Parques Nacionales.
- Real Decreto-ley 17/2012, de 4 de mayo, de medidas urgentes en materia de medio ambiente
- Ley 30/2014, de 3 de diciembre, de Parques Nacionales
- Real decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras
- Real Decreto 1274/2011, de 16 de septiembre, por el que se aprueba el Plan estratégico del patrimonio natural y de la biodiversidad 2011-2017, en aplicación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 556/2011, de 20 de abril, para el desarrollo del Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Real Decreto 1333/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el destino de los especímenes decomisados de las especies amenazadas de fauna y flora silvestres protegidas
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y sus modificaciones posteriores.
- Real Decreto 1538/1996, de 21 de junio, por el que se precisan las competencias del Ministerio de Medio Ambiente en materia de conservación de la naturaleza y Parques Nacionales
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre y su modificación (Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio).
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.



- Real Decreto 1095/1989, de 8 de septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
- Ley 4/1.989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de Montes Vecinales en Mano Común
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.
- Ley 11/1975, de 12 de marzo, sobre Señales Geodésicas y Geofísicas
- Real Decreto 2421/1978, de 2 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1975, de 12 de marzo, sobre señales geodésicas y geofísicas.

#### **Ámbito Autonómico**

- Ley 7/1990, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid
- Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y protección de la Naturaleza
- Decreto 50/1999, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid
- Decreto 18/1992. De 26 de marzo, por el que se aprueba el catálogo Regional de Especies amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles singulares y su actualización.
- Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992, por lo que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrativos por la Comunidad de Madrid

#### **2.1.1.5. Vías Pecuarias**

##### **Normativa estatal**

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, establece el régimen jurídico de las Vías Pecuarias.

##### **Normativa autonómica**

- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

#### **2.1.1.6. Contaminación atmosférica y calidad del aire**

##### **Ámbito de la Unión Europea**

- Directiva 2010/75/UE, de 24 de noviembre, sobre las emisiones industriales (prevención y control integrados de la contaminación).
- Directiva 2008/50/CE del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la calidad del aire ambiente y una atmósfera más limpia en Europa.
- Directiva 2006/32/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de abril de 2006, sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos.
- Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.



## Ámbito Estatal

- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación
- Plan Nacional de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera 2013-2016: Plan Aire
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- 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.
- Ley 40/2010, de 29 de diciembre, de almacenamiento geológico de dióxido de carbono  
Real Decreto 341/2010, de 19 de marzo, por el que se desarrollan determinadas obligaciones de información para actividades que se incorporan al régimen de comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero
- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1370/2006, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Nacional de Asignación de derechos de emisión de gases de efecto invernadero 2008-2012 y su modificación por el Real Decreto 1402/2007, de 29 de octubre y Real Decreto 1030/2007, de 20 de julio.
- Real Decreto 508/2007, de 20 de abril, por el que se regula el suministro de información sobre emisiones del Reglamento E-PRTR y de las autorizaciones ambientales integradas
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de protección del ambiente atmosférico

## Ámbito Autonómico

- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, sobre el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.



### 2.1.1.7. Aguas

#### Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación. (Diario Oficial de la Unión Europea / 06-11-2007).
- Directiva 2006/118/CE, de 12 de diciembre de 2006 relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro.
- Directiva 2006/44/CE del Consejo de 6 de septiembre de 2006, relativa a la calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas (modificada por la Decisión 2455/2001/CE).
- Directiva 98/83/CE, del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
- Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas y su modificación (Directiva 98/15/CE de la Comisión de 27 de febrero de 1998 del Consejo en relación con determinados requisitos establecidos en su anexo I, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas).

#### Ámbito Estatal

- Decreto 238/2016, de 9 de diciembre, del Reglamento Público Hidráulico
- Proyecto Linde 2º Fase de la Cuenca Hidrográfica del Tajo
- Real Decreto 903/2010, de 9 de Julio, de Evaluación y Gestión de Riesgo de Inundación
- Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental
- Orden AAA/1072/2013, de 7 de junio, sobre utilización de lodos de depuración en el sector agrario
- Real Decreto 60/2011, de 21 de enero, normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas.
- Real Decreto 1514/2009, de 2 de octubre, por el que se regula la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro.
- Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica.
- Orden MAM/85/2008, de 16 de enero, por la que se establecen los criterios técnicos para la valoración de los daños al dominio público hidráulico y las normas sobre toma de muestras y análisis de vertidos de aguas residuales.
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas
- Real Decreto 1341/2007, de 11 de octubre, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 125/2007, de 2 de febrero, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas



- Resolución de 10 de julio de 2006, de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, por la que se declaran las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográficas Intercomunitarias.
- Real Decreto 435/2004, de 12 de marzo, por el que se regula el Inventario nacional de zonas húmedas
- Ley 10/2001, de 5 Julio, del Plan Hidrológico Nacional y modificación por la Ley 11/2005, de 22 de junio y el Real Decreto Ley 2/2004, de 18 de junio.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas y sus modificaciones, modificado por el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca.
- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de estado de Aguas y Costas, por la que se declaran las «zonas sensibles» en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas (modificado por el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre)
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- Resolución de 28 de abril de 1995 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Ley 10/1.993, de 26 de octubre, sobre líquidos, vertidos industriales al sistema integral de saneamiento.
- Real Decreto 1310/1990, de 29 de octubre, por el que se regula la utilización de los lodos de depuración en el sector agrario
- Real Decreto 1138/1990 reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público. (BOE, 20 de septiembre de 1990)
- Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre Normas Complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones.
- Real Decreto 2618/1986, de 24 de diciembre, por el que se aprueban medidas referentes a acuíferos subterráneos al amparo del artículo 56 de la Ley de Aguas

#### **Ámbito Autonómico**

- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2008 de 19 de diciembre
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre la gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid
- Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento
- Decreto 40/1994, de 21 de abril, por el que se aprueben los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.



- Decreto 62/1994, de 16 de junio, por lo que se establecen Normas Complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

#### 2.1.1.8. Residuos

##### Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 2010/75/UE, de 24 de noviembre, sobre las emisiones industriales (prevención y control integrados de la contaminación).
- Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008, sobre los residuos y por la que se derogan determinadas Directivas.
- Directiva 2002/96/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de enero de 2003 sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE). (DOCE núm. L 37/24, de 13 de febrero de 2003)
- Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos
- Decisión 2001/118/CE, de la Comisión, de 16 de enero de 2001, por la que se modifica la Decisión 2000/532/CE en lo que se refiere a la lista de residuos.
- Directiva 2000/76/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de diciembre de 2000 relativa a la incineración de residuos.
- Directiva 1999/31/CE del Consejo, de 26 de abril de 1999, relativa al vertido de residuos. (DOCE núm. L 182, de 16 de julio de 1999).
- Directiva 94/62/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de diciembre de 1994 relativa a los envases y residuos de envases.
- Catálogo Europeo de Residuos (CER)

##### Ámbito Estatal

- Real Decreto 180/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado
- Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos
- Real Decreto 219/2013, de 22 de marzo, sobre restricciones a la utilización de determinadas sustancias peligrosas en aparatos eléctricos y electrónicos
- Real Decreto 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos
- Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades
- Resolución de 13 de enero de 2000, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos.
- Resolución de 20 de enero de 2009, de la Secretaría de Estado de Cambio Climático, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos para el período 2008-2015.
- Resolución de 14 de junio de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006 (B.O.E. nº 166 12/07/2001).



- Real Decreto 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.
- Real Decreto 1619/2005, de 30 de diciembre, sobre la gestión de neumáticos fuera de uso.
- Real Decreto 824/2005, de 8 de julio, sobre productos fertilizantes.
- Real Decreto 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrónicos y la gestión de sus residuos.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Real Decreto 635/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.
- Real Decreto 255/2003, de 28 de febrero, por el que se aprueba el reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos.
- Real Decreto 1383/2002, de 20 de diciembre, sobre gestión de vehículos al final de su vida útil.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Real Decreto 1911/2000, de 24 de noviembre, por el que se regula la destrucción de los materiales especificados de riesgo en relación con las encefalopatías espongiiformes transmisibles
- Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas
- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases y sus modificaciones (Ley 50/1998, de 30 de diciembre y Ley 14/2000, de 29 de diciembre).
- Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto
- Real Decreto 833/1988, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y su modificación.

#### **Ámbito Autonómico**

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la comunidad de Madrid
- Decreto 9/1995, de 9 de febrero, por el que se aprueban las líneas básicas del Sistema de Gestión e infraestructuras de Tratamiento de Residuos sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid
- Estrategia de residuos de la Comunidad de Madrid aprobada por acuerdo el 18 de octubre de 2007



- Decreto 83/1999, de 3 de junio, por lo que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos de la Comunidad de Madrid
- Decreto 93/1999, de 10 de junio, sobre gestión de pilas y acumuladores usados en la Comunidad de Madrid
- Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid

#### 2.1.1.9. Patrimonio

##### **Ámbito de la Unión Europea**

- Ley 1/2017, de 18 de abril, sobre restitución de bienes culturales que hayan salido de forma ilegal del territorio español o de otro Estado miembro de la Unión Europea, por la que se incorpora al ordenamiento español la Directiva 2014/60/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014

##### **Ámbito Estatal**

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español desarrollada parcialmente a partir del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero.
- Reglamento aprobado por el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio de 1985, sobre Patrimonio Histórico español, modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero y por el Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero.
- Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2329/83 sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano (BOE 07/09/83).
- Ley 10/2015, de 26 de mayo, para la salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial
- Real Decreto 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural
- Orden DEF/2532/2015, de 18 de noviembre, por la que se crea la Red de Museos de Defensa y se definen los procedimientos para la gestión de los bienes muebles del Patrimonio Histórico Español adscritos al Ministerio de Defensa
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. Expropiaciones de Bienes de Valor Artístico, histórico y Arqueológico
- Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

##### **Ámbito Autonómico**

- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
- Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación
- Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid



## 2.1.1.10. Riesgos

### Ámbito Estatal

- Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, como complemento y desarrollo de la Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil.
- Ley 17/2015, de 9 de julio, Ley del Sistema Nacional de Protección Civil
- Real decreto 1468/2008, de 5 de septiembre, por el que se modifica el Real decreto 393/2007 Medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública.
- Real decreto 1378/1985, de 1 de agosto, Incendios Forestales,
- Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre Riesgo Sísmico Resolución de 5 de mayo de 1995, ampliada por la Resolución de 17 de septiembre de 2004 de la Secretaría de Estado de Interior

## 2.1.1.11. Infraestructuras y electromagnetismo

### 2.1.1.11.1. Energía Eléctrica

#### Ámbito Estatal

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico
- Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- 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.
- Orden ECO/797/2002, de 22 de marzo, por la que se aprueba el procedimiento de medida y control de la continuidad del suministro eléctrico.
- Real Decreto 842/2.002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrónico para Baja Tensión.
- Propuesta de Modelo de Ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética (IDAE, Mº de Ciencia y Tecnología).
- Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión

### 2.1.1.11.2. Gas

#### Ámbito Estatal

- Resolución de 2 de agosto de 2016, de la Secretaría de Estado de Energía, por la que se aprueban las normas de gestión de garantías del sistema gasista.
- Ley 8/2015, de 21 de mayo, por la que se modifica la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, y por la que se regulan determinadas medidas tributarias y no tributarias en relación con la exploración, investigación y explotación de hidrocarburos.
- Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.



- Orden IET/2434/2012, de 7 de noviembre, por la que se determinan las instalaciones de la red básica de gas natural pertenecientes a la red troncal de gas natural
- Real Decreto 326/2008, de 29 de febrero, por el que se establece la retribución de la actividad de transporte de gas natural para instalaciones con puesta en servicio a partir del 1 de enero de 2008.
- Orden ITC/3283/2005, de 11 de octubre, por la que se aprueban normas relativas a los deberes de información de los sujetos obligados al mantenimiento de existencias mínimas de seguridad de productos petrolíferos, incluidos los gases licuados del petróleo, y de gas natural, así como a las facultades de inspección de la corporación de reservas estratégicas de productos petrolíferos
- Real Decreto 1716/2004, de 23 de julio, por el que se regula la obligación de mantenimiento de existencias mínimas de seguridad, la diversificación de abastecimiento de gas natural y la corporación de reservas estratégicas de productos petrolíferos
- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, Reglamento de Instalaciones Térmicas.

#### 2.1.1.11.3. Telecomunicaciones

##### **Ámbito Estatal**

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
- Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, 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
- Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas
- Real Decreto 138/1989, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento sobre Perturbaciones Radioeléctricas e Interferencias
- Real Decreto 187/2016, de 6 de mayo, por el que se regulan las exigencias de seguridad del material eléctrico destinado a ser utilizado en determinados límites de tensión.
- Ley 3/1976, de 11 de marzo, sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de telecomunicación y radiodifusión de sonidos e imágenes del Estado
- Real Decreto 1163/2005, de 30 de septiembre, por el que se regula el distintivo público de confianza en los servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, así como los requisitos y el procedimiento de concesión
- Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos



### 2.1.1.12. Carreteras

#### Ámbito Estatal

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras y sus modificaciones
- Real Decreto 1231/2003 de 26 de septiembre, por el que se modifica la nomenclatura y catálogo de las autopistas y autovías de la Red de Carreteras del Estado
- Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios (BOE de 24 de enero de 1998) y sus modificaciones.
- Nota de Servicio 3/2016, de 29 de septiembre de 2016, sobre instrucciones para la elaboración de informes preceptivos y vinculantes a instrumentos de planeamiento urbanístico u ordenación territorial que afecten a las carreteras del Estado. Ministerio de Fomento
- Nota de servicio 6/2014, sobre tramitación de informes a documentos de planeamiento urbanístico. Ministerio de Fomento.
- Ley 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión.

#### Ámbito Autonómico

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid
- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid
- Orden de 3 de abril de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, urbanismo y transportes, por lo que se desarrolla el decreto 29/1993. De 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid

### 2.1.1.13. Ferrocarriles

#### Ámbito Estatal

- Real Decreto 2387/2004, de 30 diciembre, aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
- Orden FOM/710/2015, de 30 de enero, por la que se aprueba el Catálogo de líneas y tramos de la Red Ferroviaria de Interés General
- Orden de 2 de agosto de 2001 por la que se desarrolla el artículo 235 del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, en materia de supresión y protección de pasos a nivel
- Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres
- Real Decreto-ley 22/2012, de 20 de julio, por el que se adoptan medidas en materia de infraestructuras y servicios ferroviarios



### **Ámbito Autonómico**

- Decreto 49/1987, de 8 de mayo, Reglamento de viajeros
- Decreto 57/2006, de 29 de junio, extiende la aplicación del Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano al metro ligero en la Comunidad de Madrid

#### **2.1.1.14. Minas e hidrocarburos**

### **Ámbito Estatal**

- Ley 54/1980, de 5 de noviembre, de modificación de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas
- Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos
- Real Decreto 2362/1976, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley sobre Investigación y Explotación de Hidrocarburos de 27 de junio de 1974

#### **2.1.1.15. Accesibilidad Universal y Barreras Arquitectónicas**

### **Ámbito Estatal**

- Real Decreto 173/2010, de 1 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE)
- Ley 51/2003 de 2 de diciembre sobre Igualdad de Oportunidades No Discriminación y Accesibilidad Universal, LIONDAU B.O.E. 289, 3 de diciembre de 2003.
- Real Decreto 556/89 por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios públicos (BOE 31/05/89).
- Ley 15/95 sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (BOE 31/05/95).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11/05/07).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 4/12/07).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11/03/10).
- 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

### **Ámbito Autonómico**

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Aprueba el Reglamento Técnico de desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas



#### 2.1.1.16. Servidumbres Aeronáuticas

##### **Ámbito Estatal**

- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, establece el marco normativo en materia de servidumbres aeronáuticas.
- Decreto 1844/1975, de 10 de julio, por el que se definen las servidumbres aeronáuticas correspondientes a los helipuertos, establece cuáles son las servidumbres para estas instalaciones.

#### 2.1.1.17. Administración Local

##### **Ámbito estatal**

- Ley 7/1985, de 2 abril, Bases del Régimen Local.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 abril, Aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

#### 2.1.1.18. Procedimiento Administrativo

##### **Ámbito estatal**

- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### 2.1.1.19. Comercio

##### **Ámbito estatal**

- Ley 7/1996, de 15 de enero, Ordenación del Comercio Minorista.

##### **Ámbito autonómico**

- Ley 16/1999, de 29 de abril, de comercio interior de la comunidad de Madrid.
- Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid
- Ley 1/2008, de 26 de junio, de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid
- Ley 21/1998, de 30 de noviembre, de Ordenación y Promoción de la Artesanía en la Comunidad de Madrid

#### 2.1.1.20. Policía Sanitaria Mortuoria

##### **Ámbito Estatal**

- Decreto 2263/1974, de 20 de junio, aprueba el reglamento de la Policía Sanitaria Mortuoria

##### **Ámbito Autonómico**

- Decreto 124/1997, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid



#### 2.1.1.21. Otros

##### **Ámbito estatal**

- Ley Orgánica 3/2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres
- Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno
- Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana

##### **Ámbito Autonómico**

- Ley 15/1994, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid
- Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid



## 3. Estructura general y modelo territorial propuesto

### 3.1. Objetivos y criterios del Plan

Para dar cumplimiento a todas las determinaciones incorporadas, Análisis y Diagnóstico (DAFO) incorporada en la Memoria Informativa se plantea una serie de estrategias en el territorio que se incorporan en un gráfico para cumplir con las determinaciones y objetivos marcados anteriormente

El PGOU, en cuanto instrumento urbanístico en el marco del ordenamiento vigente, es un instrumento limitado a la regulación de los usos del suelo y de sus intensidades sobre el territorio, y, en consecuencia, un instrumento con el que desarrollar el proyecto territorial estratégico y la totalidad de las políticas sectoriales de los agentes públicos y privados.

Por tanto, el PGOU, en sí mismo, no es un proyecto estratégico, pero, como se ha señalado, la elaboración del PGOU, por su propio carácter de instrumento para localizar de un modo racional y regular los usos y recursos del suelo, debe realizarse desde una visión estratégica del territorio municipal tanto en razón de su potencialidad derivada del territorio más amplio en el que se enmarca como de la específica singularidad de sus fortalezas y debilidades.

En consecuencia, establecidos los fines y criterios legales, conceptuales y de oportunidad desde los que elaborar el PGOU, resulta decisivo que se expongan claramente los objetivos y estrategias desde los que se propone formular el PGOU. Todo esto para que, tras la participación e información pública y los informes de los organismos competentes y afectados, se ratifiquen o, en su caso, se maticen aquéllos con la finalidad de que la siguiente fase de proceso genere la correlación entre los agentes públicos y privados a fin de que sus determinaciones no sólo constituyan la regulación de la actividad urbanística en el término municipal de Anchuelo, sino que sirvan para la generación de sinergias entre todos los agentes capaces y competentes para transformar el territorio municipal, en orden a la consecución del proyecto territorial estratégico de modo que el **PGOU de Anchuelo sea un Proyecto Coherente y de Futuro para la creación de un territorio inteligente y sostenible que genere el orden deseable y deseado para el término municipal.**

En este apartado se pretende dar forma a la necesidad de que el PGOU cumpla la doble función de ser tanto un **Proyecto Urbanístico como un Proyecto Estratégico**

Por tanto, el presente apartado de estrategias y objetivos se estructura en torno a los siguientes puntos:

### 3.2. Objetivos territoriales y sociales

Se establecen los principios territoriales y sociales para el PGOU:

- Favorecer un desarrollo urbano sostenible, equilibrado, solidario y cohesionado basado en la utilización racional de los recursos naturales y en la mezcla equilibrada de usos y actividades y grupos sociales.
- Favorecer el derecho de disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, en un medio ambiente y paisaje adecuado, energéticamente eficiente y dotada de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles a un precio asequible
- Fomentar el crecimiento compacto del territorio primando la densidad poblacional compatible con la calidad de vida y evitando asentamientos dispersos
- Fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional y movilidad reducida mediante el cumplimiento, creación y diseño de espacios urbanos accesibles según el ordenamiento vigente en relación con la accesibilidad universal



- Mejorar la calidad del medio ambiente urbano y del rural mediante la implantación de medidas eficaces de conservación y mejora de la naturaleza, de la flora y la fauna y de protección del patrimonio cultural y del paisaje; y de prevención contra la contaminación del aire, agua, suelo y subsuelo y contra los riesgos y peligros para la seguridad y salud públicas
- Priorizar y potenciar actuaciones en la ciudad consolidada mediante el impulso de la conservación y la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y renovación urbana.
- La integración de las perspectivas de género y de cohesión intergeneracional en los procesos urbanísticos
- Garantizar y promover la participación ciudadana en los procesos de ordenación y gestión urbanística
- Facilitar el acceso a la información pública urbanística y fomentar la transparencia administrativa
- Asegurar la utilización del suelo, del vuelo y del subsuelo conforme al interés general y en las condiciones establecidas en las Leyes y en el Planeamiento territorial y urbanístico
- Promover inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos y todas, mediante sistemas de transporte que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas

### 3.3. Objetivos generales

El planeamiento urbanístico es una herramienta fundamental para sentar las bases de un modelo de desarrollo sostenible. El modelo de crecimiento, su ubicación geográfica y sus parámetros estructurantes son aspectos que deben definirse en las primeras fases del planeamiento, condicionando de forma determinante la sostenibilidad del modelo territorial.

Estos aspectos deben definirse en base a unos objetivos de sostenibilidad específicos de la realidad ambiental y socioeconómica del municipio de Anchuelo y de la región, que han sido evaluados en una primera fase de análisis y diagnóstico recogidos en este documento, y que se exponen a continuación:

- Modelo Urbano
  - Modelo residencial Compacto y crecimiento en el norte del núcleo urbano
  - Equilibrio territorial del consumo de suelo
  - Crecimiento en la centralidad del núcleo urbano colmatando bordes urbanos y huecos intersticiales existentes
  - Limitar el crecimiento de las viviendas en suelo no urbanizable diseminadas
  - Viabilizar y ejecutar las obras complementarias de urbanización para el suelo urbano que lo requiera (norte del casco urbano)
- Modelo Físico y Paisaje
  - Delimitación de los espacios de protección especial para salvaguardar los valores ambientales existentes (Espacios Protegidos)
  - Protección de las zonas hidráulicas
  - Mantenimiento de la identidad paisajística del núcleo urbano y del ámbito rural
  - Desarrollo, modificación y conservación de red de vías pecuarias y Sendas naturales
  - Potenciar el medio natural, potenciando su actividad rural



- Movilidad
  - o Proponer un modelo de Movilidad Sostenible
  - o Mejora de conexión a las carreteras principales de la comunidad
  - o Fomento de los desplazamientos en transporte no motorizado
  - o Mejora de los sistemas de transporte urbano e interurbano
- Equipamientos
  - o Mayor número de equipamientos y distribución equitativa entre zonas y jerarquización de los mismos.
  - o Creación de un municipio verde que integre el núcleo residencial con el medio natural
- Espacios productivos
  - o Promover tejidos productivos con actividades generadoras de alto nivel relacionados con actividades del Corredor de Henares, siendo una actividad de logística, servicios, industria y de sociedad de conocimiento
  - o Promover espacios comerciales y de ocio, especializados y fácilmente accesibles
- Espacios Residencial
  - o Afianzar la primera residencia
  - o Mantenimiento de la densidad de vivienda, promoviendo tejidos que interpreten los tipos urbanos y edificatorios tradicionales
  - o Promover la accesibilidad a usos diversos de los espacios residenciales
  - o Mejora de la accesibilidad de la residencia a equipamientos y otros servicios
  - o Promover el contacto y continuidad de los espacios residenciales con el medio físico mediante una adecuada dotación de espacios libres según cada tipología urbana (plazas, parques, espacios de juego, ...)
- Metabolismo Urbano
  - o Gestión del ciclo integral del agua minimizando el consumo y fomentando el reciclaje y uso de aguas depuradas y grises para riego y fuentes.
  - o Gestión de los residuos priorizando la recogida selectiva y la reutilización mediante la adecuación de espacios necesarios para ello (contenedores bajo rasante, vertederos, puntos limpios...).
  - o Minimización de la contaminación acústica y lumínica mediante los procesos de peatonalización y otras iniciativas como las tecnológicas.
  - o Minimización de la contaminación atmosférica.
- Núcleo urbano
  - o Recualificación del espacio público de las zonas urbanas existentes promoviendo su carácter paisajístico, estancial y peatonal.
  - o Congelar los crecimientos diseminados exteriores a la ciudad.
  - o Recuperación de zonas urbanas degradadas a través de procesos de rehabilitación urbana.
  - o Potenciación de centralidades comerciales y terciarias de las zonas urbanas que den servicio local y municipal.
  - o Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.



- Creación de una red de espacios libres, equipamientos y zonas verdes interconectados

### 3.4. Objetivos particulares

El sistema de objetivos particulares es el siguiente:

- Definir un modelo de crecimiento acorde con las tendencias poblacionales del municipio de Anchuelo, fijando una población máxima en torno a 1.700 habitantes, de modo que se favorezca un modelo sostenible, la dinamización del comercio y de la vida social, dando la viabilidad a los distintos servicios y al transporte público, además de posibilitar en cierta medida la reducción de los costes de mantenimiento de las infraestructuras, espacios libres y viarios.
- Revisión de aspectos normativos relativos entre otros a la adecuación del régimen de usos a las necesidades actuales y a las expectativas futuras. Establecimiento de un régimen de usos que favorezca el acceso a la vivienda, el dinamismo de la economía y la generación de puestos de trabajo. Para ello se propone flexibilizar en la medida de lo posible la tolerancia de usos, con las medidas necesarias para evitar conflictos con los usos residenciales.
- Establecer una densidad residencial equilibrada teniendo en cuenta la viabilidad económica y ambiental del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable
- Mejorar la conexión de la zona de equipamientos y zonas verdes existentes y el núcleo urbano de la ciudad
- Mejora de la funcionalidad de los suelos de las vías pecuarias como espacios libres protegidos para su uso público. Poner en valor y dotar de continuidad y funcionalidad a las vías pecuarias del municipio.
- Actualizar la normativa de suelo no urbanizable, de acuerdo con la normativa ambiental y urbanística. Flexibilizar y concretar la regulación de las actuaciones permitidas, siempre que supongan mejoras medioambientales
- Posibilitar la implantación de usos sostenibles diversos en suelo no urbanizable concretando dichos usos/actividades y de forma que cuando menos, no sean más restrictivos que los de la normativa supramunicipal
- Posibilitar la implantación de suelos con calificación de “actividades productivas”, con destino a usos terciarios, dotaciones e industrial para poder potenciar el corredor de Henares en el Municipio.
- Favorecer modelos sostenibles, ambiental, social y económico en los sectores, con los siguientes criterios:
  - Densidad Homogénea residencial de 25 viv/ha
  - Diversidad tipológica (residencial unifamiliar, multifamiliar y actividades económicas) y de régimen de protección
  - Reducción de Superficie Viaria y equilibrio peatonal, ciclable y rodada
  - Posibilitar edificaciones de hasta 3 alturas, para reducir la ocupación del suelo y por tanto su transformación, favoreciendo los espacios libres.
  - Equilibrio de la Vivienda Libre y Protegida (mínimo 30% edificabilidad residencial)
- Nueva conexión desde la M-213 para la mejora de la accesibilidad viaria en las actividades productivas, redirigiendo el tráfico industrial fuera del núcleo urbano histórico



## 4. Propuestas de alternativas de ordenación

### 4.1. Consideraciones previas

La ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (Art.20 y Anexo IV) detalla el contenido del documento inicial estratégico y del posterior estudio ambiental estratégico (EAE), que debe ser parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), en sus fases de Avance (Borrador del Plan) y posteriores fases.

En la referida Ley Estatal se establece que el documento inicial estratégico debe incluir la descripción y evaluación de los probables efectos significativos sobre el medio ambiente y el cambio climático, que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, mediante el estudio de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

En todo caso, el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) justifica, desde el punto de vista medio ambiental, la elección de la alternativa más favorable, que se desarrolla en el presente documento de Avance (Borrador del Plan) y que tiene en cuenta, además, el ajuste de esta al sistema de objetivos perseguido por el planeamiento que nos ocupa; estableciendo también la alternativa más favorable a nivel urbanístico

Se proponen inicialmente las siguientes alternativas:

#### 4.1.1. Alternativa 0

Esta alternativa 0 refleja la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana. Este supuesto derivaría en que se mantendrían en vigor las Normas Subsidiarias aprobadas en 1990.

Estas NNSS establecen los límites de los suelos urbanos en dos situaciones, la zona consolidado y las unidades de actuación (zonas residenciales y mixtas).

En estos se destinan reservas de viario y zonas verdes en los nuevos desarrollos planteados (Unidades de Actuación) propiciando la calidad de vida en espacios libres, pero existiendo un déficit de equipamientos y dotaciones públicas.

La superficie total de suelo urbano en el núcleo urbano de Anchuelo es de aproximadamente de 378.518 m<sup>2</sup>s.

En esta alternativa no se plantean suelos urbanizables; existiendo el crecimiento del municipio en las unidades de actuación incorporadas a la clase de Suelo urbano con su ordenación pormenorizada ya propuesta.

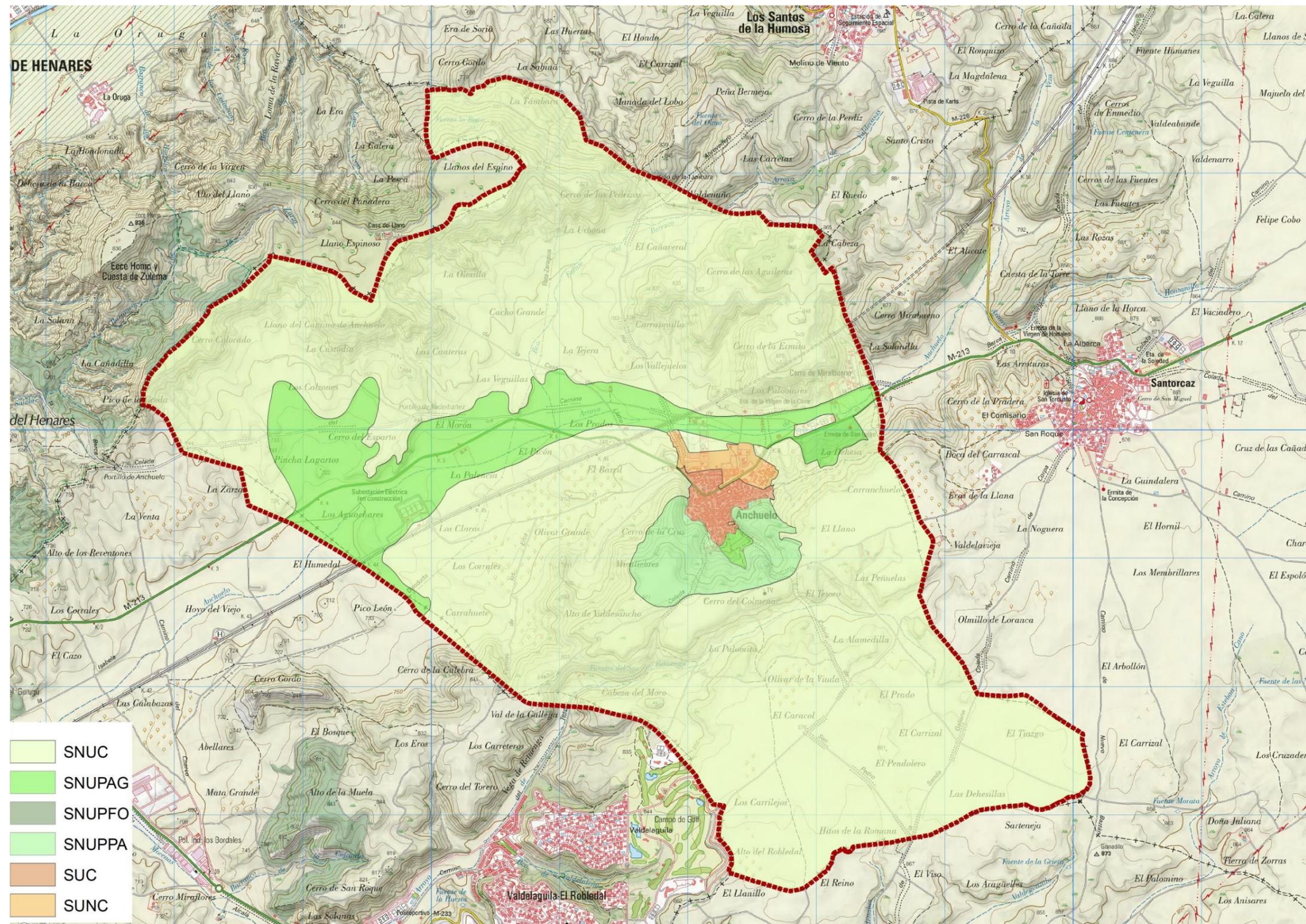
Si anteriormente hemos basado la oportunidad y necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento general a la legislación vigente, así como a cambios tanto económicos como sociales, y de modernización en los planteamientos de ciudad en términos de sostenibilidad, es evidente, que la derivada más inmediata del escenario de la no renovación de dicho instrumento, es, la falta de modernización y actualización en todos los términos mencionados del mismo, y el anquilosamiento de un municipio basado en criterios ya obsoletos y superados en todos los aspectos.

A continuación, se incorpora un plano y una tabla resumen que contiene la clasificación actual de los suelos del municipio de Anchuelo.



<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO</b>				
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento Vigente (NNSS 1990)		
		Superficie (m <sup>2</sup> s)	Superficie (Ha)	%
Suelo Urbano	Consolidado	202.275	20,23	
	No Consolidado	176.243	17,62	
<b>Total Parcial</b>		<b>378.518</b>	<b>37,85</b>	<b>1,55%</b>
Suelo Urbanizable	Sectorizado	-	-	
	No Sectorizado	-	-	
<b>Total Parcial</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Suelo No Urbanizable	Común	18.385.576	1.838,56	
	Protección Paisajística	692.577	69,26	
	Protección Ambiental Terrenos Forestales	2.512.237	251,22	
	Protección Ambiental Agropecuaria	2.512.237	251,22	
	Protección Ambiental de Cauces		-	
	Protección Ambiental de Vías Pecuarias		-	
	Protección Natural de Habitats	-	-	
	Protección Natural de Montes Preservados		-	
	Protección de Infraestructuras		-	
<b>Total Parcial</b>		<b>24.102.627</b>	<b>2.410,26</b>	<b>98,45%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>24.481.145</b>	<b>2.448</b>	
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>		<b>21.968.908</b>	<b>2.197</b>	

Clasificación y categorización de Suelo. NNSS Vigentes 1990 (Alternativa 0). Elaboración Propia



Clasificación. NNS 1990. Elaboración Propia.



### 4.1.2. Alternativa 1

La alternativa 1 se sitúa en el escenario de la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, adaptando por tanto el instrumento de planeamiento a la legislación vigente y a los criterios de sostenibilidad y calidad anteriormente mencionados.

El modelo urbanístico de la Alternativa 1 plantea un crecimiento compacto y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos del término municipal.

El crecimiento se plantea en las zonas donde la calidad medioambiental es media y las pendientes del terreno permiten una ciudad en términos de accesibilidad y sostenibilidad social y medioambiental, al tiempo que se produce la extensión de la ciudad cerrando la trama urbana por el norte del municipio, buscando la continuidad en los crecimientos desarrollados en estos últimos por esta zona y así poder crear un cosido urbano con las dotaciones existentes del municipio.

En términos de nomenclatura, se dividen los suelos en las clases y las categorías que la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece, clasificando los suelos de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable.

Se respetan las delimitaciones de suelo urbano definidas por las NNSS, cambiando de categoría los suelos que hasta la fecha estaban considerados como Unidades de Actuación y han sido desarrollados y consolidados en la urbanización y edificación. En la categoría de suelo Urbano no Consolidado, por tanto, se mantienen los así considerados en el planeamiento vigente y que se consideran áreas intersticiales, conforme a las determinaciones del art. 14.2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los suelos que se plantean como Suelo Urbanizable Sectorizados, de uso residencial, dan respuesta a los crecimientos poblacionales previstos en un horizonte de los 12 años estudiados en el documento de PGOU existiendo una pequeña holgura por los diferentes condicionantes de mejora que tendrá el municipio cuando se empieza a desarrollar el PGOU. De esta forma se da respuesta a las potenciales necesidades residenciales derivadas del crecimiento poblacional. Entre los suelos Urbanos No Consolidados planteados, y los Suelos Urbanizables Sectorizados residenciales se clasifica suelo para 295 viviendas. Los suelos vacantes en suelo urbano consolidado tienen una capacidad de llenado de 88 viviendas.

Los suelos de crecimiento no se limitan al uso residencial, entendiendo, por un lado, la demanda que se produce ya en la actualidad de suelos destinados a actividades económicas, y, por otro, la potenciación de la actividad que pudiera resultar del propio incremento poblacional previsto.

Destinados a actividades económicas, se clasifican suelos en un total de 110.112 m<sup>2</sup>s, con una capacidad de 62.305 m<sup>2</sup>c y que se calcula son capaces de generar 623 empleos aproximadamente.

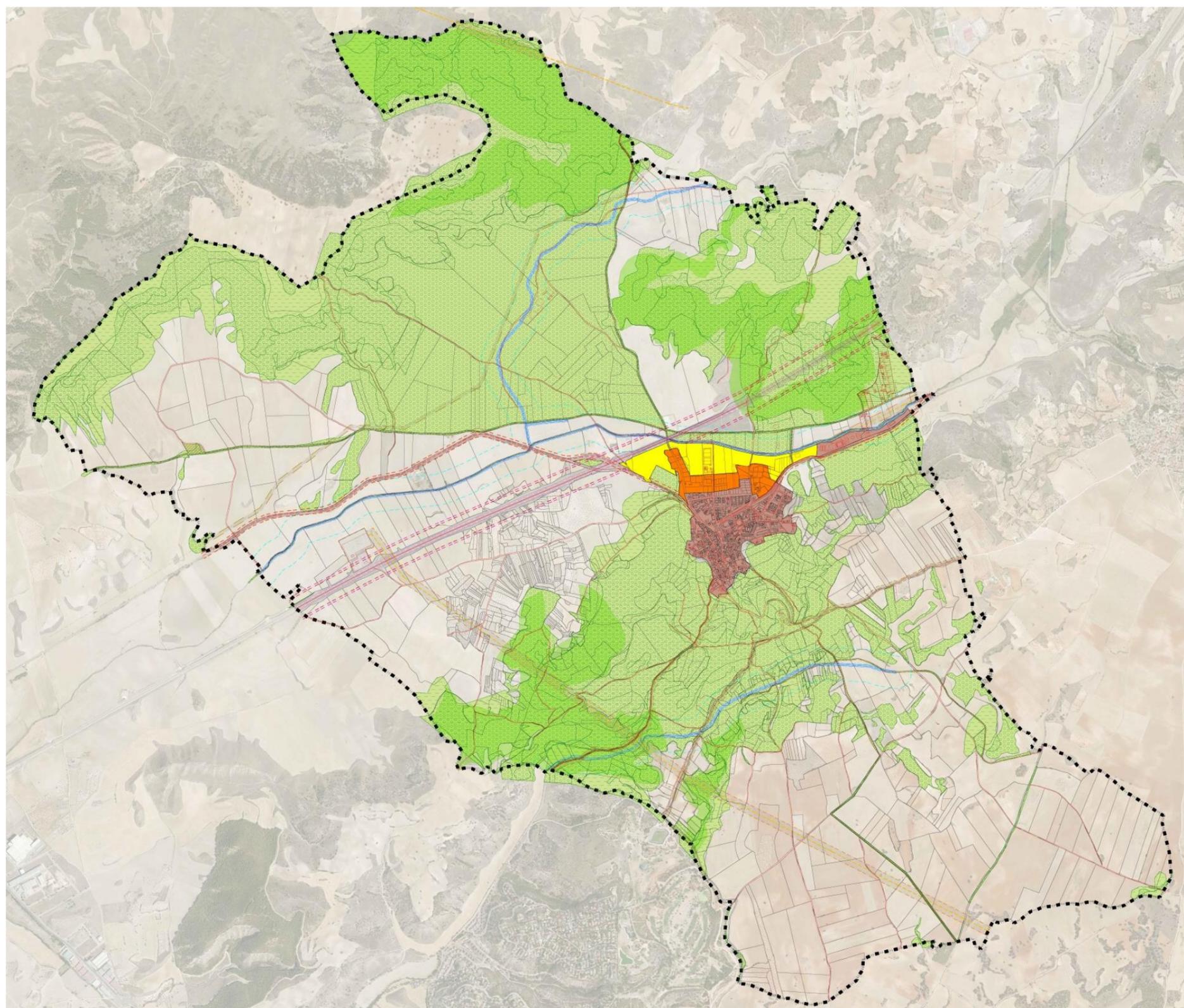
Los Suelos No Urbanizables, se categorizan conforme a las determinaciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. De esta forma se categorizan suelos de protección en respuesta a la aplicación de las diferentes normativas sectoriales que establecen para garantizar las protecciones que persiguen.

A continuación, se adjunta tabla aportando una comparativa de la clasificación de suelo urbano con el planeamiento vigente y el planeamiento de la alternativa 1.



CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO							
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento Vigente (NNSS 1990)			Planeamiento Propuesto. Alternativa 1		
		Superficie (m²s)	Superficie (Ha)	%	Superficie (m²s)	Superficie (Ha)	%
Suelo Urbano	Consolidado	202.275	20,23		325.104	32,51	
	No Consolidado	176.243	17,62		91.033	9,10	
<b>Total Parcial</b>		<b>378.518</b>	<b>37,85</b>	<b>1,55%</b>	<b>416.137</b>	<b>41,61</b>	<b>1,41%</b>
Suelo Urbanizable	Sectorizado	-	-		151.723	15,17	
	No Sectorizado	-	-		-	-	
<b>Total Parcial</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>151.723</b>	<b>15,17</b>	<b>0,51%</b>
Suelo No Urbanizable	Común	18.385.576	1.838,56		9.652.919	965,29	
	Protección Paisajística	692.577	69,26		-	-	
	Protección Ambiental Terrenos Forestales	2.512.237	251,22		9.428.838	942,88	
	Protección Ambiental Agropecuaria	2.512.237	251,22		50.347	5,03	
	Protección Ambiental de Cauces		-		202.607	20,26	
	Protección Ambiental de Vías Pecuarias		-		111.678	11,17	
	Protección Natural de Habitats	-	-		5.781.056	578,11	
	Protección Natural de Montes Preservados		-		2.994.698	299,47	
<b>Total Parcial</b>		<b>24.102.627</b>	<b>2.410,26</b>	<b>98,45%</b>	<b>28.909.722</b>	<b>2.890,97</b>	<b>98,07%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>24.481.145</b>	<b>2.448</b>		<b>29.477.582</b>	<b>2.947,76</b>	
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>		<b>21.968.908</b>	<b>2.197</b>		<b>21.968.908</b>	<b>2.197</b>	

Todo lo anteriormente descrito se materializa en el plano que se incorpora a continuación:



Clasificación y categorización del suelo . Alternativa 1. Elaboración Propia



### 4.1.3. Alternativa 2.

El escenario de revisión de planeamiento en la Alternativa que hemos denominado 2 es el mismo que en la 1, se produce la revisión del mismo, permitiendo la modernización y adaptación a las distintas legalidades vigentes del instrumento de planeamiento general del municipio.

Para las consideraciones y cuantificaciones de los crecimientos se utilizan los mismos criterios que en la anterior, y en los suelos urbanos se clasifican y categorizan los mismos suelos que en la Alternativa 1.

La diferencia es dar estrictamente respuesta a las necesidades de viviendas, para una capacidad estrictamente a 12 años. Por lo tanto, la demanda se da con las unidades de actuación que no se han desarrollado en la normativa vigente y los suelos urbanizables estrictamente para cubrir las necesidades del municipio.

La capacidad, de acuerdo con la aplicación de la ordenanza particular del suelo urbano, y de las características del área homogénea en la que se encuentran, da como resultado un total de 80 viviendas posibles de nueva planta en dichos solares, este número se ha deducido del total del suelo urbanizable para, de esta forma, concluir que, en los Suelos Urbanizables no Sectorizados y suelo urbano no consolidado tendrán una capacidad de 494 viviendas.

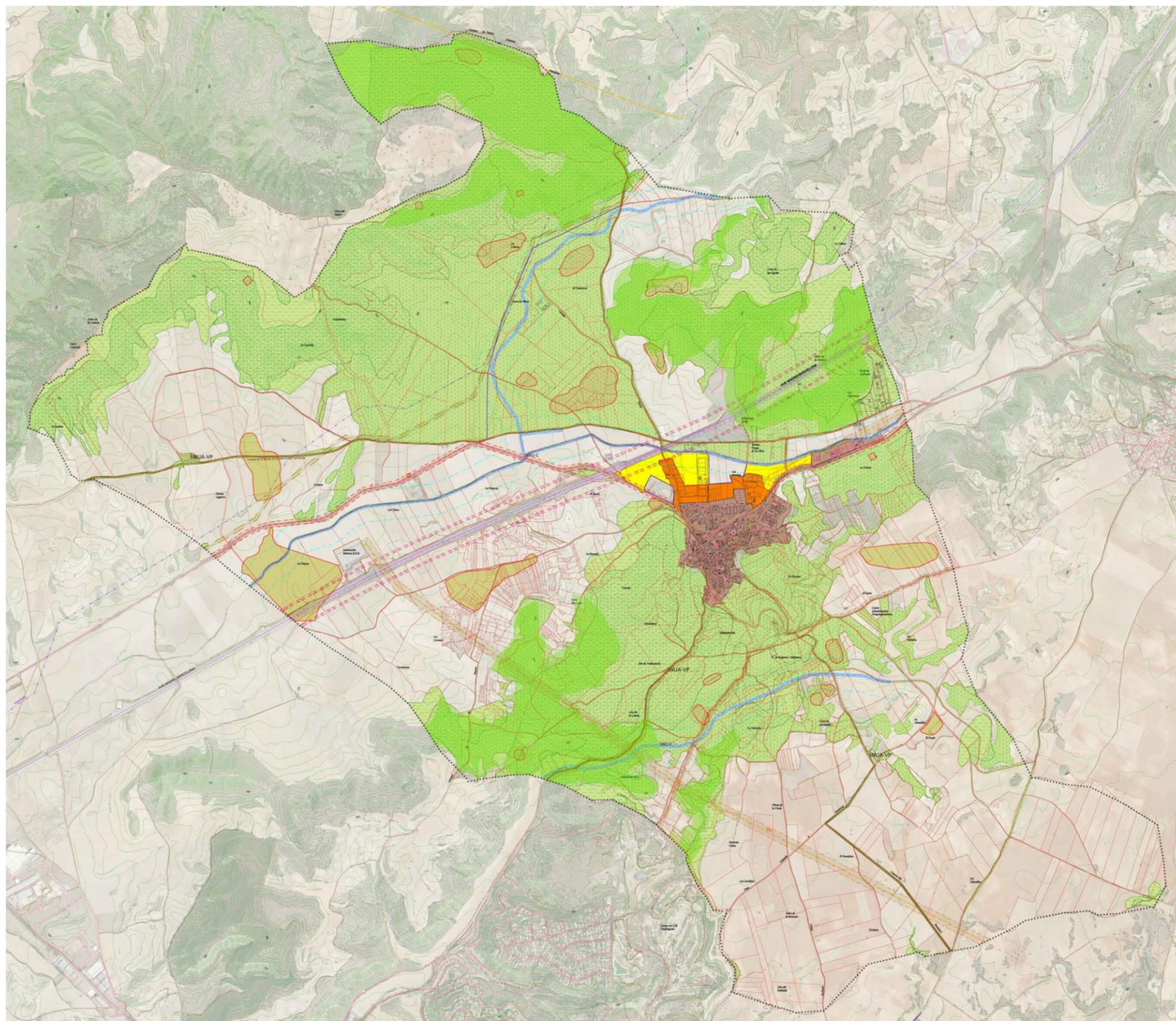
El resto de los suelos destinados a actividades económicas o industriales, tendrán una superficie de suelo de 113.582 m<sup>2</sup>s y edificabilidad 127.119 m<sup>2</sup>c.

Se proponen suelos en suelo urbanizable no sectorizado para futuros desarrollos cuando la capacidad del PGOU tenga su completo llenado y así cumplir con el objetivo del cierre y cosido urbano por el norte del municipio.

A continuación, se adjunta tabla aportando una comparativa de la clasificación de suelo urbano con el planeamiento vigente y el planeamiento de la alternativa 2

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO							
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento Vigente (NNS 1990)			Alternativa 2		
		Superficie (m <sup>2</sup> s)	Superficie (Ha)	%	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Superficie (Ha)	%
Suelo Urbano	Consolidado	202.275	20,23		326.796	32,68	
	No Consolidado	176.243	17,62		91.381	9,14	
<b>Total Parcial</b>		<b>378.518</b>	<b>37,85</b>	<b>1,55%</b>	<b>418.177</b>	<b>41,82</b>	<b>1,38%</b>
Suelo Urbanizable	Sectorizado	-	-		115.359	11,54	
	No Sectorizado	-	-		51.766	5,18	
<b>Total Parcial</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>167.125</b>	<b>16,71</b>	<b>0,55%</b>
Suelo No Urbanizable	Común	18.385.576	1.838,56		9.652.919	965,29	
	Protección Paisajística	692.577	69,26		-	-	
	Protección Ambiental Terrenos Forestales	2.512.237	251,22		9.428.838	942,88	
	Protección Ambiental Agropecuaria	2.512.237	251,22		50.347	5,03	
	Protección Ambiental de Cauces		-		202.607	20,26	
	Protección Ambiental de Vías Pecuarias		-		111.678	11,17	
	Protección Natural de Habitats	-	-		5.781.056	578,11	
	Protección Natural de Montes Preservados		-		2.994.698	299,47	
	Protección Cultural		-		687.579	68,76	
	Protección de Infraestructuras		-		882.540	88,25	
<b>Total Parcial</b>		<b>24.102.627</b>	<b>2.410,26</b>	<b>98,45%</b>	<b>29.792.262</b>	<b>2.979,23</b>	<b>98,07%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>24.481.145</b>	<b>2.448</b>		<b>30.377.564</b>	<b>3.037,76</b>	
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>		<b>21.968.908</b>	<b>2.197</b>		<b>21.968.908</b>	<b>2.197</b>	

Lo anteriormente descrito se materializa en el plano que se incorpora a continuación:



Clasificación del Suelo. Alternativa 2. Elaboración Propia

## 4.2. Valoración de las alternativas y selección de la alternativa más favorable

### 4.2.1. Valoración de la alternativa por sus criterios Ambientales

Una vez descritas los escenarios derivados de cada una de las alternativas se pasará a su valoración y comparación sobre la base de la aptitud previsible de cara a la consecución de los objetivos de sostenibilidad y criterios ambientales. De este modo se seleccionará el escenario de futuro más coherente y que mejor integre dichos objetivos ambientales y principios de sostenibilidad.



El análisis se realiza mediante una matriz en la que se muestran los escenarios frente a los criterios ambientales de referencia, y se evalúa de manera cualitativa el grado de cumplimiento de los mismos en cada alternativa.

El escenario más idóneo desde el punto de vista ambiental y de desarrollo sostenible será el que contengan un mayor número de objetivos y principios en su planificación. La evaluación de los escenarios para la selección de aquel que resulta más favorable se expone a continuación.

Objetivo	Variable Ambiental	Objetivo Ambiental Estratégico	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
1	Estructura Territorial	Contribuir al desarrollo territorial coherente y equilibrado a largo plazo	-1	2	1
2	Laboral	Satisfacer las necesidades colectivas de trabajo	-1	1	2
3	Recursos Naturales y Biodiversidad	Asegurar la protección y conservación tanto de la flora y fauna. Conservación de los espacios y paisajes con mayor valor natural	0	1	1
4	Recursos Hídricos	Conservar los recursos hídricos en cantidad y calidad y fomentar la gestión eficiente del agua	-1	1	2
5	Recursos Edafológicos	Proteger y conservar los recursos del suelo con mayor valor edafológico	0	1	2
6	Calidad Atmosférica	Favorecer la protección de la atmósfera y la lucha contra el cambio climático	0	1	2
7	Patrimonio Cultural	Conservar y proteger los elementos de patrimonio cultural	0	0	0
8	Residuos	Gestionar eficazmente la generación y eliminación de residuos	-1	2	2
9	Accesibilidad y Movilidad	Garantizar el movimiento de personas y bienes en condiciones de seguridad	0	1	2
			<b>-4</b>	<b>10</b>	<b>14</b>
-1 Desfavorable    0 Incertidumbre    1 Favorable    2 Muy Favorable					

Por todo lo analizado en los puntos anteriores, se concluye que **la alternativa 2 es el escenario más idóneo** de los contemplados porque contiene un mayor número de objetivos de sostenibilidad y criterios ambientales en su planificación, así como en la viabilidad real de su desarrollo.

#### 4.2.2. Valoración de la Alternativa por sus criterios urbanísticos

Del conjunto de las tres alternativas enunciadas la primera alternativa, crecimiento cero, es rechazada, ya que el municipio de Anchuelo presenta una necesidad de revisión y nuevos planeamientos de desarrollo:

- Anchuelo tiene casi agotado sus suelos de crecimiento, tanto para uso residencial como para uso de actividades económicas
- El planeamiento vigente no está adaptado al ordenamiento urbanístico estatal y autonómico aplicable.

Una vez que la corporación opta por revisar el planeamiento general del municipio resulta recomendable optar por una solución que permita reformular y reconsiderar en su totalidad el modelo urbano anterior, abordando una posible adecuación entre la oferta y la demanda, manteniendo en cualquier caso las revisiones de crecimiento de Anchuelo

La justificación de la alternativa elegida se fundamenta en base a:

- La denominada **Alternativa Cero** es desestimada dado que ello supondría asumir las actuales disfuncionalidades del planeamiento vigente, en una solución de difícil justificación tanto para la regulación de los suelos urbanos y urbanizables como de los suelos rústicos.

Por otra parte, esta alternativa cero supondría no dar respuesta a la demanda de suelo residencial ni poder orientar adecuadamente la vocación industrial que prevé para orientarlo a la demanda de la actividad logística-industrial del Corredor de Henares.

- La denominada **Alternativa Primera**, corresponde a la máxima capacidad del POM con un incremento de holgura para abastecer no solo a una aproximación de 12 años; sino a más años. Esta propuesta cerraría toda la malla urbana por el norte del municipio y crear su cosido urbano con las zonas de equipamientos y zonas verdes, creando un parque lineal y un viario de ronda con conexiones directas desde la M-213.
- La denominada **Alternativa Segunda**, tiene los mismos objetivos y proposiciones que la Alternativa primera, pero se ajusta su dimensionado a lo estricto que es necesario para abastecer al municipio a corto, medio y largo plazo (12 años) de todos los usos (residenciales e industriales)

También esta alternativa, también presenta una adecuada capacidad de protección de los suelos no urbanizables de mayor valor ecológico, ambiental y estructural del municipio.

- A continuación, se presenta un cuadro comparativo de las superficies de clasificación de las tres alternativas:

<b>COMPARATIVA DE ALTERNATIVAS</b>				
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
		%	%	%
Suelo Urbano	Consolidado	0,92%	1,48%	1,49%
	No Consolidado	0,80%	0,41%	0,42%
<b>Total Parcial</b>		<b>1,72%</b>	<b>1,89%</b>	<b>1,90%</b>
Suelo Urbanizable	Sectorizado		0,69%	0,53%
	No Sectorizado			0,24%
<b>Total Parcial</b>			<b>0,69%</b>	<b>0,76%</b>
Suelo No Urbanizable	Común	83,69%	43,94%	43,94%
	Protegido	14,59%	53,48%	53,40%
<b>Total Parcial</b>		<b>98,28%</b>	<b>97,42%</b>	<b>97,34%</b>

Como podemos comprobar y se ha dicho en el punto anterior, la alternativa elegida es la que propone menos crecimiento futuro, dando un potencial de capacidad de protección y afecciones ambientales en suelo no urbanizable, creando un municipio con un mayor valor ecológico y ambiental.

## 5. Descripción y Justificación de la Ordenación Propuesta

EL PGOU se propone encontrar nuevas vocaciones en el territorio de Anchuelo, adaptadas a los procesos de cambio que se están manifestando en consecuencia como modelo económico y social, establecer las prioridades en la consecución de la estrategia global, definir los modos y formas de su gestión, consensuar los nuevos desarrollos, establecer una eficaz integración entre el medio urbano y el natural, concebir los nuevos desarrollos residenciales como espacios no sólo de vivienda, sino con la complejidad de servicios, dotaciones y calidad de urbanización que se demandan actualmente; pensar en localizaciones de ofertas de suelo para actividades productivas que satisfagan la necesidad de la nueva población y de oferta de empleo dentro del propio municipio, evitando, en la medida de lo posible, los desplazamientos innecesarios y mejorando, en definitiva, la calidad de vida. Hacer singularmente atractivo y diverso el territorio de Anchuelo, es la otra clave del contenido de la propuesta del PGOU.

Se propone un modelo de crecimiento que sea acorde con la demanda de empleo y la oferta de suelo productivo, pero basado en la estrategia del modelo y de sus horizontes, y no sólo en meras proyecciones deterministas, ajustando estrictamente el suelo a la población y el empleo que se proyecte desde técnicas lineales, sino en el ritmo de su "llenado", tanto temporalmente como en razón de la dinámica social, económica, política, e incluso de la capacidad de atracción que una acción de "marketing urbano" o de consenso público-privado, o de factores territoriales exógenos pueda generar, o, de obsolescencia de usos, actividades que puedan producirse, y que tienen que ver con la gestión de la ciudad y no sólo con la gestión del planeamiento urbanístico entendida en términos estrictos.

Por tanto, si bien el PGOU conllevará como finalidad un nuevo modelo de ocupación territorial, ello debe serlo con la finalidad de su sostenibilidad y su viabilidad, tanto de gestión como económica.

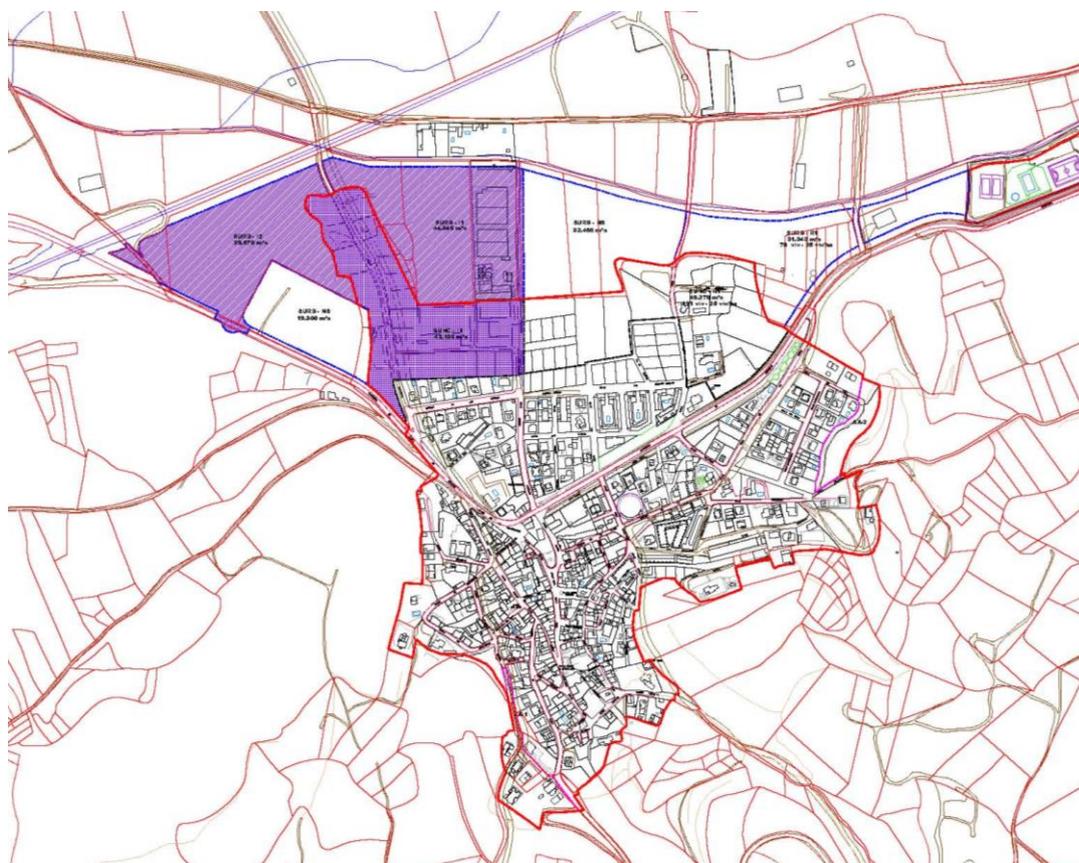
El modelo planteado no lo es desde los límites administrativos del municipio, se ha considerado un territorio más amplio. Así, el modelo de ocupación territorial, en satisfacción de las finalidades expuestas, que supondrían una innovación en la cuantía del suelo de uso residencial y de actividades productivas, demanda la garantía de la viabilidad de su ejecución y no sólo de la mera clasificación de suelo. Para ello, será finalidad del PGOU garantizar que el suelo que se clasifique como urbano y urbanizable y, en especial el destinado al uso global residencial y productivo, lo sea con el compromiso y garantía de su ejecución, con un orden en el que se garantice la eficaz implantación de las infraestructuras y servicios urbanísticos, dimensionados para la totalidad de las actuaciones en curso y las previstas en el PGOU, y que sea, a su vez, compatible con la flexibilidad de la urbanización de cada sector en relación con la demanda.

El modelo previsto es un modelo que se basa en el horizonte estratégico y que establece la programación de este para su desarrollo, estableciendo no sólo condicionantes para el desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado y Urbanizable.

El modelo territorial se estructura en base a los siguientes **criterios de ordenación de la propuesta**:

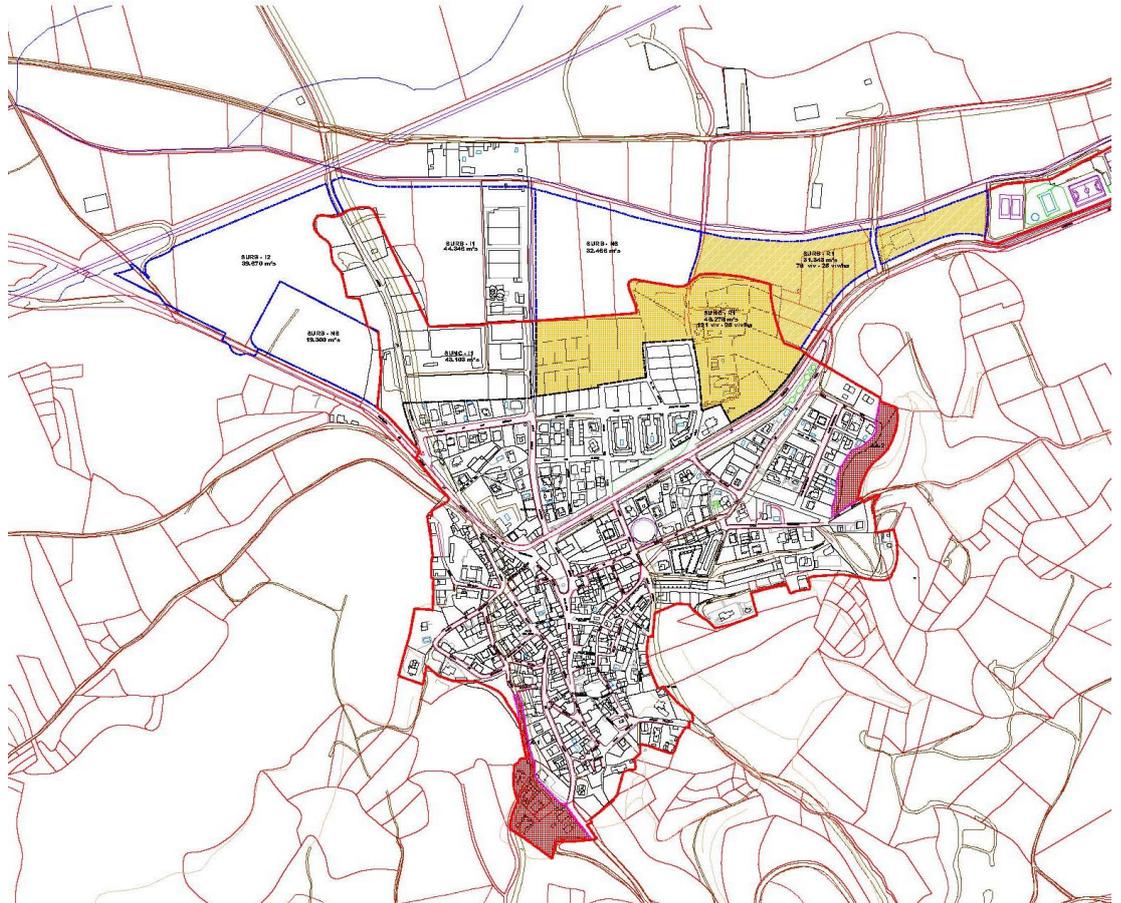
- Localización de los **nuevos suelos para usos productivos** al noroeste del casco urbano, en colindancia con la carretera autonómica M-213, que tendrá conexión inmediata con estos nuevos sectores con un nuevo ramal de comunicación.

Se definen dos sectores, con una superficie de 84.016 m<sup>2</sup>s. Las delimitaciones de estos suelos ya tienen consolidadas edificaciones y actividades industriales en la actualidad legalmente en suelo rústico, con lo que el impacto de un desarrollo industrial en estos suelos es mínimo y dotará a las industrias ya existentes de una mejora de la conectividad y las infraestructuras



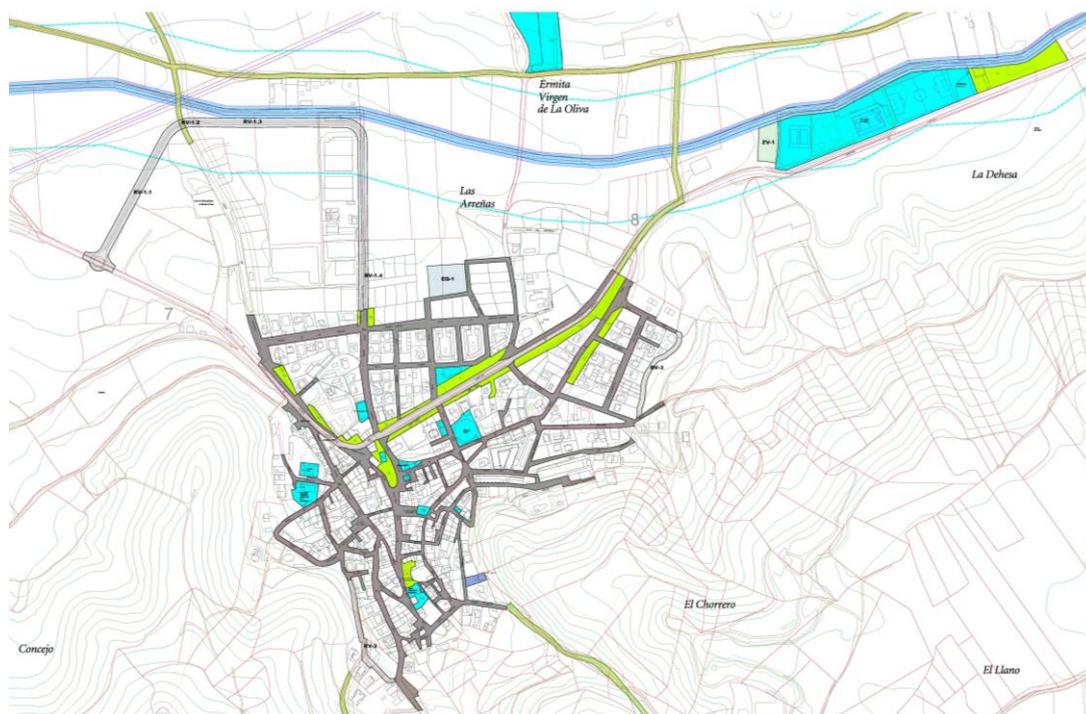
Suelo Industrial. Elaboración Propia

- Localización de los **nuevos suelos para uso residencial** en colindancia con las zonas de crecimiento que planteaba el PGOU de 1990 y completando vacíos urbanos, en el norte del núcleo urbano. En conclusión, completando de esta manera un modelo de ciudad compacta con los desarrollos industriales comentados anteriormente.



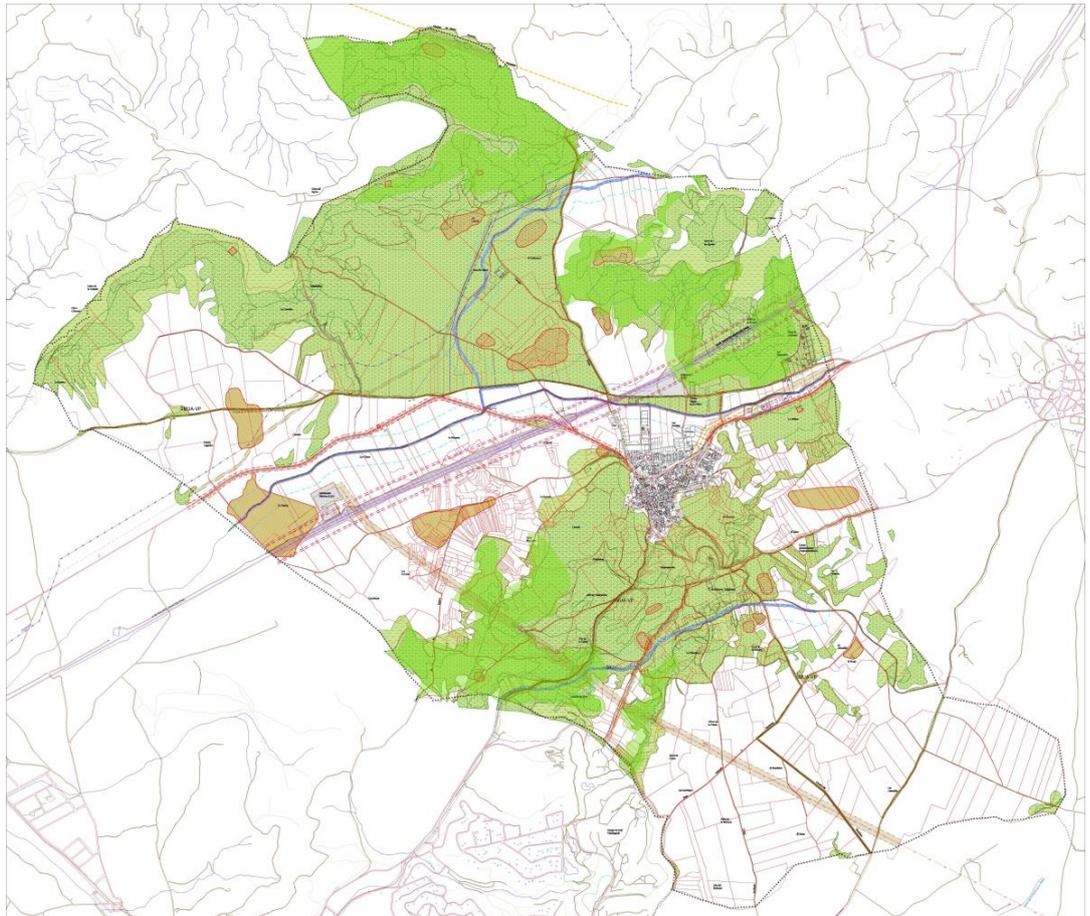
Suelo Residencial. Elaboración Propia

- **Creación de un viario** en la zona industrial que sirva como viario principal para las actividades económicas y de paso para los vehículos pesados.
- **Establecimiento de una red de parque y jardines** generando una conexión directa con el núcleo urbanos y la zona de equipamientos existentes.
- **Creación de equipamientos públicos** para abastecer las necesidades del término Municipal de Anchuelo



Equipamientos, zonas verdes y espacios libres. Elaboración Propia

- **Protección de los suelos con valores naturales, paisajísticos, culturales, ...**  
Definición de un modelo que garantice una protección de aquellos suelos que deban ser preservados por sus valores específicos y que por otro permita un desarrollo equilibrado y racional



Protección de Suelos-Suelo no Urbanizable. Elaboración Propia

- **Conservación, protección y mejora de los bienes y espacios protegidos** por su valor relevante por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, así como todos aquellos determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional.

## 6. Cuantificación de la propuesta, cuadro síntesis del Plan General

Se consideran como punto de partida el estudio desarrollado en el punto 2.5 del Bloque I.- Documentación Informativa; así como los datos de las NNSS Vigentes se resume los siguientes datos:

- **Numero de Viviendas actuales y en suelos vacantes en el conjunto de suelo urbano Consolidado.**

Según el estudio pormenorizado realizado de la estructura urbana actual en el Bloque I.- Documentación Informativa nos encontramos con que la capacidad del suelo urbano en el municipio de anchuelo en la actualidad es de 680 viviendas.

Viviendas en Suelo Urbano Actual			
Viviendas Actuales			Vivienda
Vivienda Principal*	Vivienda Secundaria	Vivienda Vacía	Suelo Vacante
515	75	65	80
<b>TOTAL</b>			<b>735</b>

- **Valores de capacidad de viviendas y de población de las NNSS**

Los datos estimativos de las viviendas actuales que existían en el municipio de Anchuelo se reflejan con los datos Actuales del estudio de viviendas y los desarrollos no ejecutados en las NNSS anteriores:

Capacidad de Viviendas Normas Subsidiarias				
	Viviendas	%	Ratio Hab/viv	Nº Habitantes
Viviendas Actuales*	655	75%	2,47	1.272
Suelos Vacantes	80	9%	2,47	198
Unidades de Actuación Sin desarrollar	134	15%	2,47	331
<b>TOTAL Capacidad</b>	<b>869</b>			<b>1.801</b>

\* Incluidas las unidades de actuación desarrolladas

- **Evolución de las Viviendas en un escenario de a 12 años**

En la evaluación de la demanda residencial en relación con el crecimiento demográfico, se está empleando por todos los urbanistas en la última década en Europa, un coeficiente de corrección de rigidez, en el que se tiene en cuenta no sólo la población del municipio y su entorno, sino el plazo de vigencia estimado para el planeamiento.

Para el periodo de doce años propuesto, el valor usual del coeficiente de corrección de la rigidez oscila entre 2 y 2,5. Esto quiere decir que debe considerarse que en todo momento durante la vida prevista del PGOU, se alcance o sea viable un máximo de 2,5 por el crecimiento previsto.

En el presente Plan de Ordenación Municipal estima este coeficiente en 2,25 que corresponde la media de ambos valores.

<b>Escenario 1</b>				
Proyecciones de viviendas necesarias a 12 años- Obtenidas según datos del censo				
	Permanentes	2ª vivienda	vacías y otras	Total
Viviendas permanentes necesarias nuevas	378			
Viviendas permanentes necesarias totales	838	156	110	<b>1.104</b>
Tasa de crecimiento (%)	82,11%	107,43%	123,96%	
Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	460	378	838	75,91%
Viviendas secundarias	75	81	156	14,10%
Viviendas vacías	65	45	110	10,00%
Total	600	504	<b>1.104</b>	100,00%

1.1

<b>Escenario 2</b>				
Proyecciones de viviendas necesarias a 12 años- Obtenidas según datos del censo				
	Permanentes	2ª vivienda	vacías y otras	Total
Viviendas permanentes necesarias nuevas	402			
Viviendas permanentes necesarias totales	862	182	92	<b>1.137</b>
Tasa de crecimiento (%)	187,48	112,49		
Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	460	402	862	78,15%
Viviendas secundarias	75	107	182	16,52%
Viviendas vacías	65	27	92	8,32%
Total	600	537	<b>1.137</b>	102,99%

2.1

Como se aprecia en las tablas anteriores, la horquilla está entre las **1.104 viviendas** obtenidas para el primer escenario y las **1.137 viviendas** calculadas sobre los datos de crecimiento del segundo escenario.

Sobre estos números iniciales habría que aplicar el coeficiente de corrección de rigidez, en el que se tengan en cuenta tanto la población del municipio y su entorno, como el plazo de vigencia estimado para el planeamiento.

- **Ratios de Habitantes por vivienda a considerar en el PGOU**

En el año 1991, la población en Anchuelo era de 533 habitantes y el número de hogares era de 149, con lo que el tamaño medio familiar era de 3,58 hab/viv. En el año 2001 existían en el municipio un total de 579 habitantes que vivían en 201 hogares o viviendas principales. Esto supone que el tamaño medio familiar era de 2,88 hab/viv. El último censo de 2011, tal y como se refleja en la siguiente tabla, se mantiene este número con respecto al censo anterior: el valor medio de tamaño de hogar, de acuerdo con los últimos datos tabulados, es de **2,47 habitantes por hogar**

Evolución del número habitantes por hogar			
Año	Hogares	Habitantes	Hab/Hogar
<b>1991</b>	149	533	3,58
<b>2001</b>	201	579	2,88
<b>2011</b>	460	1.135	2,47
<b>Promedio</b>			2,98

Sin alcanzarse el tamaño medio de los hogares europeos de países desarrollados (una media de 2 ocupantes por hogar) se queda en una tasa cercana haciendo un promedio entre la tasa final y la de partida estaríamos en 2,98 Hab/viv, por lo que se toma, a efectos de cálculo y considerando el valor actual, el valor del último año para los cálculos de la población estimado en **2,47 hab/viv**

- **Capacidad de las Nuevas viviendas del PGOU**

De acuerdo, con el número de viviendas y los datos resumidos en las fichas urbanísticas y en este documento, la capacidad de nuevas viviendas del PGOU son **279 viviendas**

- **Capacidad de Viviendas y Población**

Comprobando los datos anteriores, correspondientes a la situación actual más la prevista en este Plan General de Ordenación, obtenemos la siguiente capacidad de vivienda:

<b>Capacidad de Viviendas PGOU</b>				
	Viviendas	%	Ratio Hab/viv	Nº Habitantes
Viviendas Actuales	655	75%	2,47	1.272
Suelos Vacantes	80	9%	2,47	198
Unidades de Actuación Sin desarrollar	121	14%	2,47	300
Sectores Sin Desarrollar	78	9%	2,47	194
<b>TOTAL Capacidad</b>	<b>935</b>			<b>1.963</b>

Respecto de los anteriores techos de viviendas y poblacional, cabe destacar que se tratan de valores orientativos y teóricos, ya que nunca se llega a colmatar el suelo al 100% de su capacidad. Por lo tanto, se considera que se habrá a colmatado a 12 años el 90% de las viviendas siendo 841 viviendas.

Aun así, aunque no se llegue a colmatar todo el suelo propuesto, se considera una cantidad inferior a la estimada en el punto 2.4 del Bloque I. Documentación Informativa considerando para el horizonte a 12 años una capacidad de 1.104 viviendas.

- **Datos comparativos con los de las NNSS Vigentes**

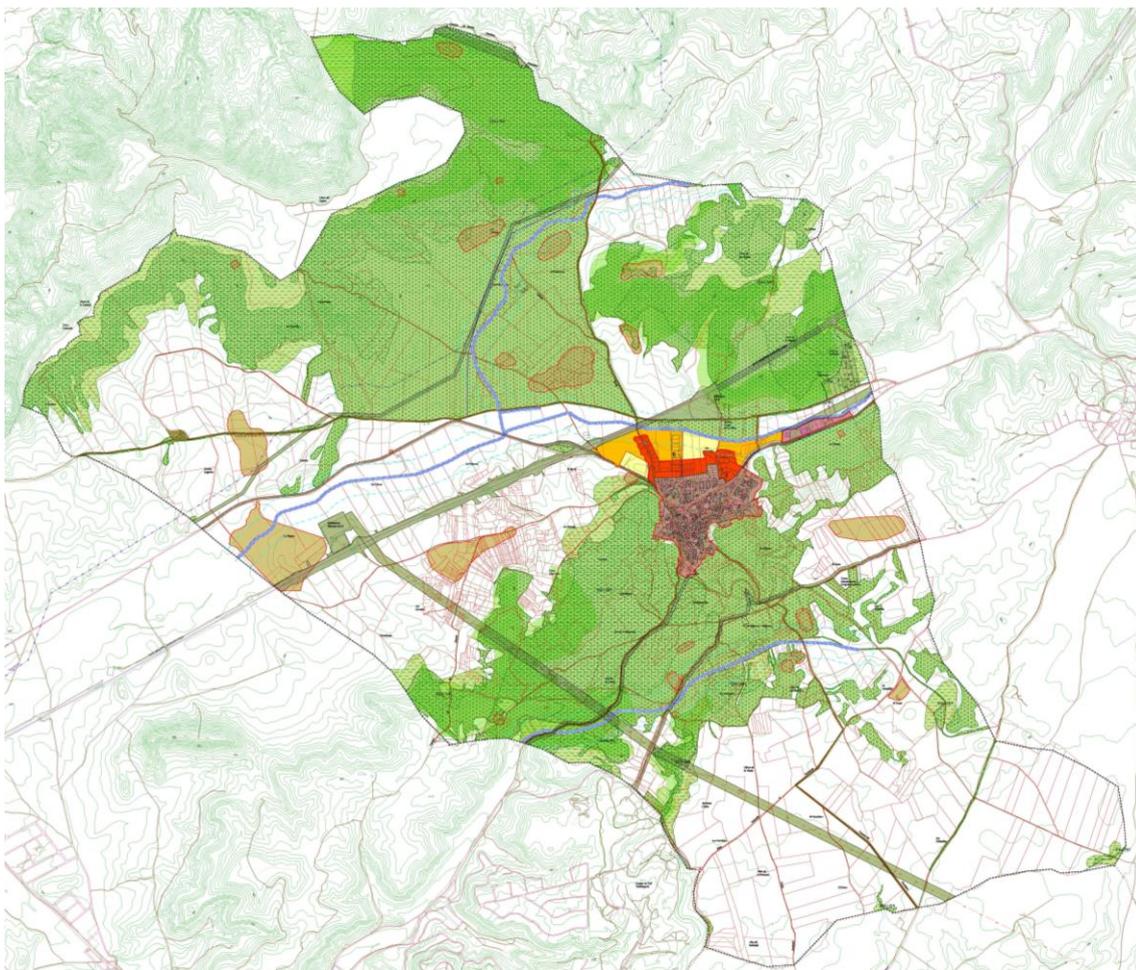
Si comparamos los techos de viviendas y población con las NNSS, obtenemos los siguientes valores:

<b>Comparativa NNSS y PG</b>				
	NNSS	PG	Inremento PG/NNSS	
<b>Viviendas</b>	869	935	66	7,04%
<b>Población</b>	935	1.963		

## 7. Clases y categorías del Suelo

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructurante, conforme al artículo 35.2-a de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en Urbano, consolidado y no consolidado, Urbanizable Sectorizado y no Sectorizado, y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en la Normativa Urbanística del PGOU. Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda. La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se establece conforme a los criterios básicos de utilización del suelo recogidos en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), así como a los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid

Los objetivos anteriores se llevan a cabo en el PGOU con los criterios que se expusieron anteriormente en la presente Memoria. Dado que estos criterios se estructurarán para cada clase y categoría de suelo, en este capítulo se ordenan del mismo modo y, en cada uno de ellos se detalla la manera concreta y la dimensión con que se han llevado a cabo.



Clasificación y Categorización de Suelo. Elaboración Propia

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO				
Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento Propuesto		
		Superficie (m <sup>2</sup> s)	Superficie (Ha)	%
Suelo Urbano	Consolidado	326.796	32,68	
	No Consolidado	91.381	9,14	
<b>Total Parcial</b>		<b>418.177</b>	<b>41,82</b>	<b>1,38%</b>
Suelo Urbanizable	Sectorizado	115.359	11,54	
	No Sectorizado	51.766	5,18	
<b>Total Parcial</b>		<b>167.125</b>	<b>16,71</b>	<b>0,55%</b>
Suelo No Urbanizable	Común	9.652.919	965,29	
	Protección Paisajística	-	-	
	Protección Ambiental Terrenos Forestales	9.428.838	942,88	
	Protección Ambiental Agropecuaria	50.347	5,03	
	Protección Ambiental de Cauces	202.607	20,26	
	Protección Ambiental de Vías Pecuarias	111.678	11,17	
	Protección Natural de Habitats	5.781.056	578,11	
	Protección Natural de Montes Preservados	2.994.698	299,47	
	Protección Cultural	687.579	68,76	
Protección de Infraestructuras	882.540	88,25		
<b>Total Parcial</b>		<b>29.792.262</b>	<b>2.979,23</b>	<b>98,07%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>30.377.564</b>	<b>3.037,76</b>	
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>		<b>21.968.908</b>	<b>2.197</b>	

Superficies Clasificación y Categorización del Suelo. Elaboración Propia

## 7.1. División de Suelo

Acorde con lo expuesto en capítulos anteriores, el PGOU ha dividido el suelo del término municipal en tres clases, cuyos objetivos de clasificación y categorización a definir en el PGOU son:

### 7.1.1. Suelo Urbano

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumplen algunas de las condiciones señaladas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid

Conforme al Artículo 14.2 de la misma Ley, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de Suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

AREAS HOMOGENEAS		
Sector	USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)
<b>AH1-Casco Antiguo</b>	Residencial	109.413
<b>AH2-Ensanche</b>	Residencial	69.964
<b>AH3-Residencial Extensiva</b>	Residencial	109.879
<b>AH4- Residencial Intensiva</b>	Residencial	11.822
<b>AH5- Equipamientos</b>	Equipamientos y Espacios libres	32.854
<b>TOTAL AREAS HOMOGENEAS</b>		<b>333.932</b>

<b>ACTUACIONES AISLADAS</b>		
Sector	USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)
<b>AA1- VILLALBILLA</b>	Residencial	9.215
<b>AA2- SANTORCAZ</b>	Residencial	5.623
<b>TOTAL AA</b>		<b>14.838</b>

Superficies de Suelo Urbano Consolidado y Actuaciones Aisladas. Elaboración Propia

Se recogen en suelo urbano consolidado todas las determinaciones pormenorizadas necesarias para legitimar la ejecución de las distintas actuaciones, en especial las siguientes:

- Alineaciones y rasantes recogidas en el plano de ordenación
  - Condiciones concretas que regulan los actos sobre las parcelas, edificaciones, tipología, usos... recogidos en el volumen de normas urbanísticas de este documento
  - Definición de las redes públicas
  - Condiciones de gestión para los ámbitos recogidos en las fichas individualizadas.
- Suelo Urbano no Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		
Sector	USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)
<b>SUNC-1.RU</b>	Residencial	48.278
<b>SUNC-1.IND</b>	Industrial	43.103
<b>TOTAL SUNC</b>		<b>91.381</b>

Superficies de Suelo Urbano no Consolidado. Elaboración Propia

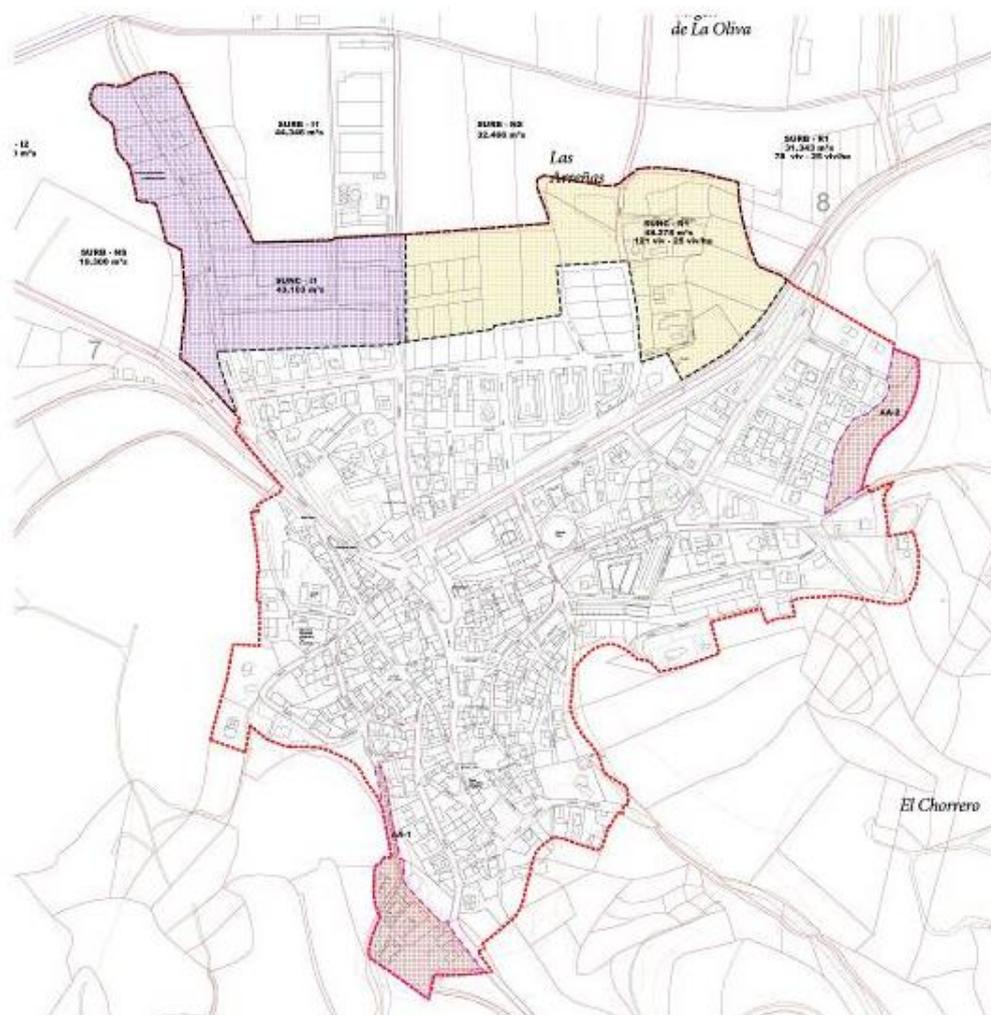
El régimen de estas actuaciones es el señalado en la legislación urbanística, principalmente en la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015.

Las determinaciones que establece el PG, respecto de los ámbitos de suelo urbano no consolidado se recogen en el anexo normativo del documento, siendo las siguientes de acuerdo con la LSCM:

- Uso global o característico
- Usos Pormenorizados
- Coeficientes de ponderación entre usos pormenorizados.
- Coeficiente de edificabilidad del ámbito, expresado en m<sup>2</sup>c del uso característico del ámbito por m<sup>2</sup> de suelo (art. 39.3 LSCM), que es el del área homogénea en que se ubica.
- No se establecen condiciones temporales ni orden de prioridad para el desarrollo, por no existir condicionantes que pudieran dar lugar a su establecimiento.

- Redes públicas. Se reservan en los ámbitos las siguientes condiciones sobre redes públicas:
  - Redes generales. Se establece en las fichas de cada ámbito, las superficies de cesión para redes generales, en cuantía mínima de 20 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c, de acuerdo con los estándares del artículo 36 de la LSCM. Respecto de la cesión de redes generales se materializan en el propio ámbito, no proponiéndose en ningún caso su monetización.
  - Redes locales. La dotación mínima que se establece en cada ámbito es la del área homogénea al que pertenece, de forma que se cumple el mínimo exigible de acuerdo con el Art. 36.6 de la LSCM (30 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c), manteniendo además la proporción de redes del área homogénea.

Los objetivos y características de estos ámbitos se recogen en las fichas de condiciones urbanísticas de



Suelo Urbano. Elaboración Propia

### 7.1.2. Suelo urbanizable

Constituye el Suelo Urbanizable, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 15 de la LSCM, no tengan la condición de suelo urbano o suelo rústico en el PGOU, y éste los incluya a esta clase de suelo. Estos suelos podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística, en el propio PGOU, y en su caso en las Instrucciones técnicas de Planeamiento que se aprueben.

El suelo Urbanizable se divide en dos categorías primarias, según sus características en función de lo definido en el artículo 15.2 de la LSCM.

- El Suelo Urbanizable Sectorizado integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y dividiéndose en recintos denominados sectores

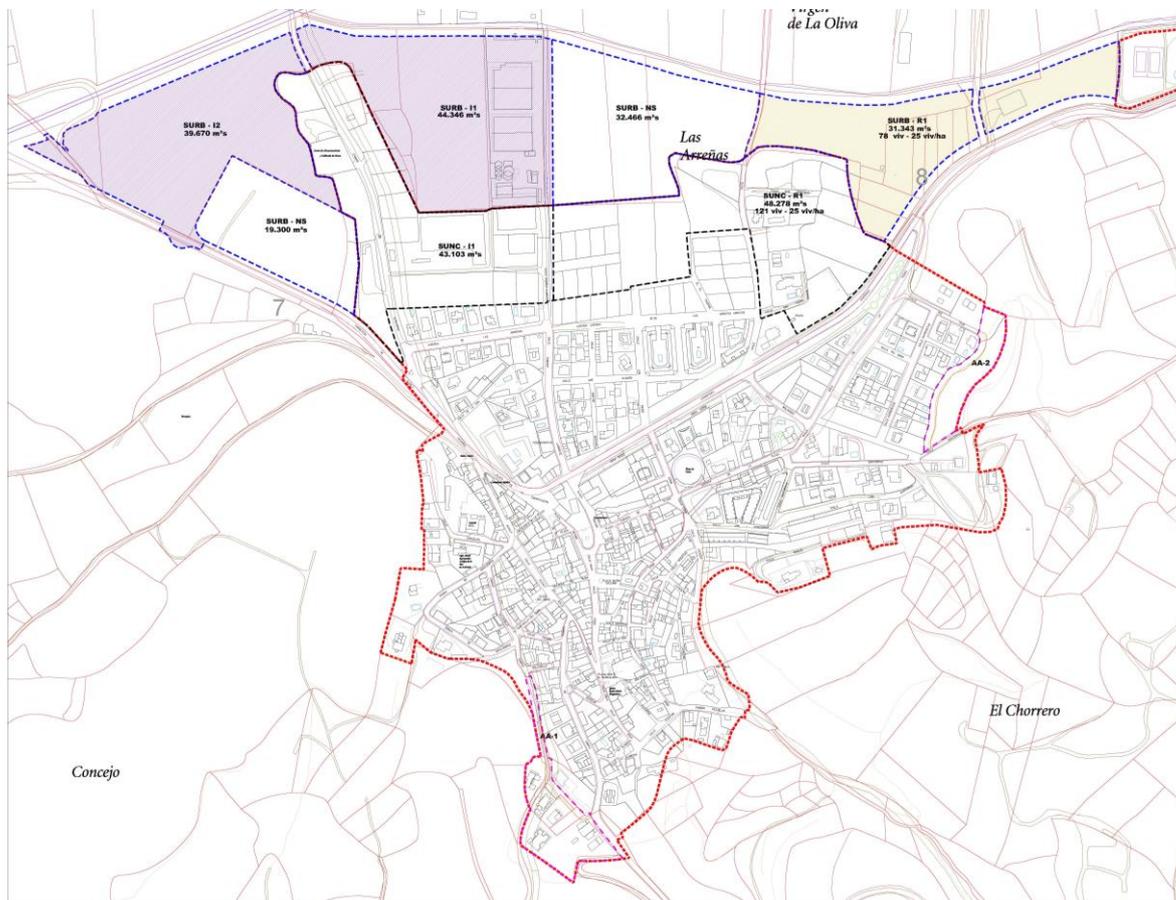
Estos suelos tienen dimensiones y características adecuadas para ser espacios y desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>		
Sector	USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)
<b>SURB-R1</b>	Residencial	31.343
<b>SUBR-1.IND</b>	Industrial	44.346
<b>SUBR-2.IND</b>	Industrial	39.670
<b>TOTAL SUBS</b>		<b>115.359</b>

- El Suelo Urbanizable no Sectorizado integrados 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.

<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>		
Sector	USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)
<b>SURB-NS</b>		51.766
<b>TOTAL SUBNS</b>		<b>51.766</b>



Suelo Urbanizable. Elaboración Propia

### 7.1.3. Suelo no Urbanizable

El suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal en las que concurre alguna de las circunstancias del art. 16 de la LSCM y cumplan las siguientes condiciones:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, debido a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público.
- Necesidad de preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior y por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

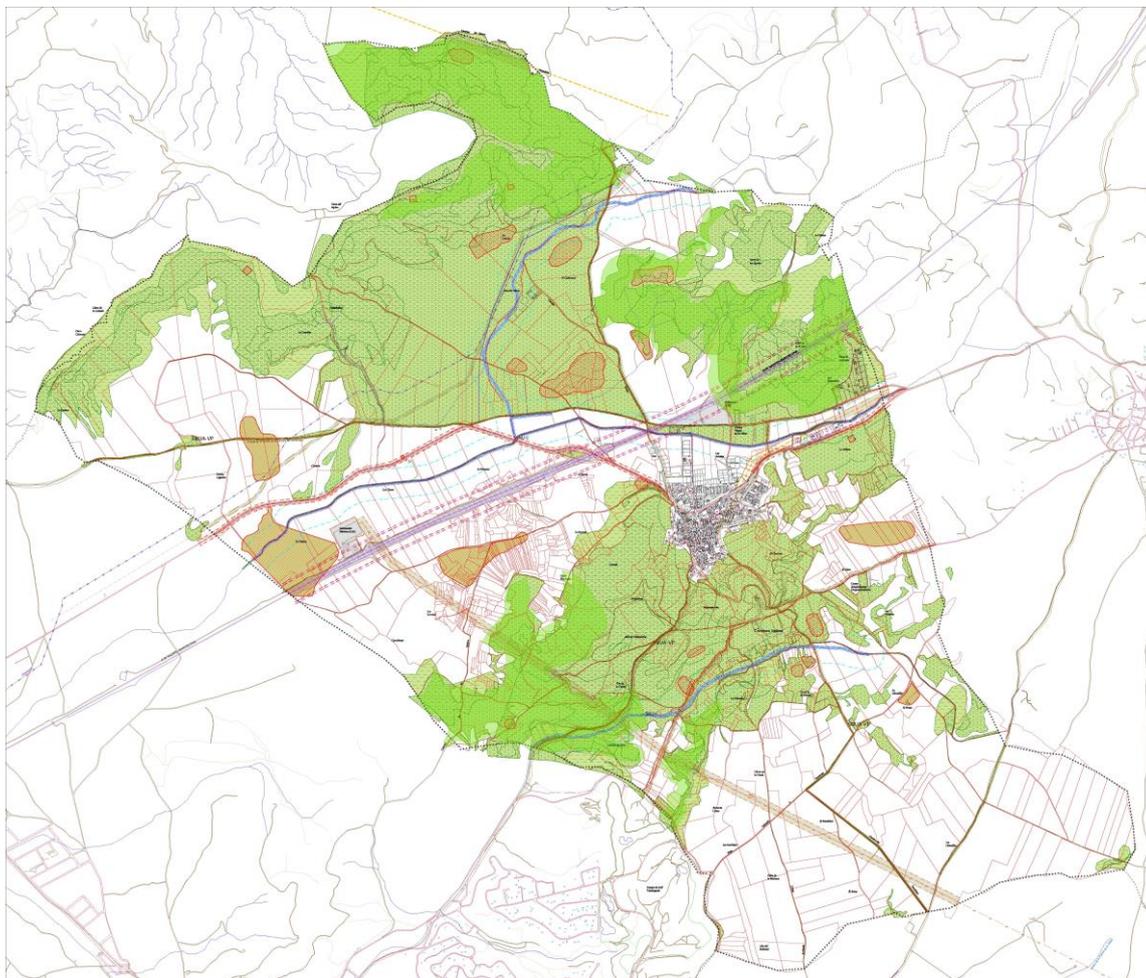
Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el PGOU ha descrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares

- Tener la condición de bienes de dominio público natural
- Ser mercedores de algún régimen de protección
- Ser mercedores 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 PGOU, y como consecuencia de la Evaluación Ambiental preliminar.

El suelo no Urbanizable de protección queda subdividido en los siguientes espacios

- Suelo no Urbanizable de Protección Natural (Hábitats y Montes preservados)
- Suelo no Urbanizable de Protección Ambiental (Vías Pecuarias, Cauces, Terrenos Forestales)
- Suelo no Urbanizable de Protección Infraestructuras
- Suelo no Urbanizable de Protección Agropecuaria
- Suelo no Urbanizable de Protección Cultural

El suelo no Urbanizable Común (SNUC) incluye el resto de los suelos no urbanizables que no son merecedores de una especial protección. En este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo de implantación de actividades y usos propios del suelo no urbanizable; además se admite la aptitud legal para ser transformado, y, por tanto, la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador, siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen, en el presente PGOU.



Suelo no Urbanizable. Elaboración Propia

Clasificación de Suelo	Categoría de Suelo	Planeamiento Propuesto		
		Superficie (m²s)	Superficie (Ha)	%
Suelo No Urbanizable	Común	9.758.014	975,80	
	Protección Paisajística	-	-	
	Protección Ambiental Terrenos Forestales	9.428.838	942,88	
	Protección Ambiental Agropecuaria	50.347	5,03	
	Protección Ambiental de Cauces	202.607	20,26	
	Protección Ambiental de Vías Pecuarias	111.678	11,17	
	Protección Natural de Habitats	5.781.056	578,11	
	Protección Natural de Montes Preservados	2.994.698	299,47	
	Protección Cultural	687.579	68,76	
	Protección de Infraestructuras	882.540	88,25	
<b>Total Parcial</b>		<b>29.897.356</b>	<b>2.989,74</b>	<b>98,42%</b>

Superficies de Suelo no Urbanizable. Elaboración Propia

## 7.2. Redes públicas, supramunicipales, generales y locales

### 7.2.1. Aspectos generales

Conforme al artículo 35.2-b de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y con carácter de Determinación Estructurante, el presente Plan General define las Redes Públicas Estructurantes de la Ordenación Urbanística del Municipio. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población de Anchuelo. Está constituido por el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

### 7.2.2. Niveles de las redes públicas

Las Redes Públicas se clasifican jerárquicamente en tres niveles, en función del alcance de su cobertura de servicio:

- Redes Supramunicipales: Dotaciones públicas correspondientes a la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- Redes Generales: Dotaciones urbanísticas públicas al servicio del conjunto del municipio, sin adscripción específica a ningún ámbito concreto. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.
- Redes Locales: Elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio. La definición de las primeras corresponde a las Determinaciones Estructurantes del presente Plan General, correspondiendo la definición de las Redes Locales a las Determinaciones Pormenorizadas.

### 7.2.3. Clasificación de las Redes públicas

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las redes públicas se clasifican de la siguiente manera:

- Redes de Infraestructuras
  - o Redes de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias, ...
  - o Redes de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración
  - o Redes de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas
- Redes de Equipamientos
  - o Red de equipamientos sociales tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social
- Redes Verdes
  - o Redes de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas
- Red de Servicios Urbanos
  - o Red de servicios urbanos tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos
  - o Red de vivienda pública o de integración social

### 7.2.4. Redes públicas propuestas en el Plan General

Además de las redes públicas existentes que se encuentran descritas en el Bloque I. Documentación Informativa se han completado para abastecer a los nuevos desarrollos del Plan.

Se crean las siguientes redes públicas en el municipio:

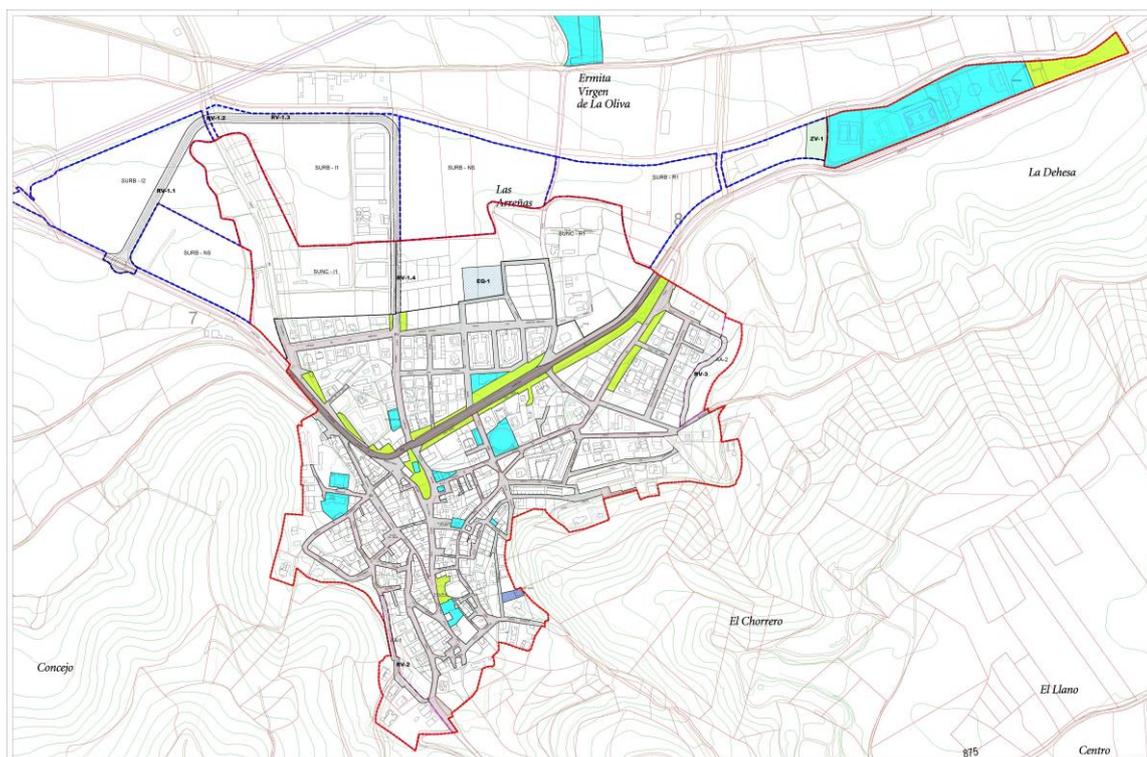
- **Red Viaria General (RV-1)** creando un anillo conector por los desarrollos de nuevos suelos urbanizables de uso global industrial y así solucionar el problema del transporte pesado por el municipio. Esta red viaria tendría conexión directa con la M-213 haciendo un nuevo nudo de conexión
- **Red Viaria Local (RV-2)** proposición de la pavimentación y asfaltado de un viario de titularidad privada en el camino de Villalbilla para dar comunicación a cinco viviendas en suelo urbano consolidado. Forma parte de la Actuación Aislada 1. Villalbilla
- **Red Viaria Local (RV-3)** proposición de la pavimentación y asfaltado de un viario de titularidad privada para pasar a formar parte de la red pública local. Se encuentra colindante a la calle Santorcaz y forma parte de la Actuación Aislada 2. Santorcaz
- **Equipamiento General (EQ-1)**; proposición de un equipamiento en el suelo urbano no consolidado Residencial (SUNC-1RU); para poder abastecer tanto a los nuevos desarrollos como a los existentes. El crecimiento de población en estos últimos años ha crecido la natalidad en el municipio; teniendo que abastecerse con un nuevo equipamiento educacional.

- **Zona Verde General (ZV-1):** proposición de una zona verde en el suelo urbanizable residencial (SURB-R1). La zona verde se localiza colindante al río Anchuelo y al equipamiento existente deportivo creando en este lugar una zona social para el municipio de Anchuelo.

La asignación de coste y ejecución se procederá a los sectores de Suelo Urbanizable se establece sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del sector.

A continuación, se adjunta las superficies de Redes Públicas y la asignación y ejecución del sector que le pertenece.

REDES PUBLICAS PROPUESTAS				
CODIGO	DESCRIPCION	OBTENCION DE SUELO	CARGA DE EJECUCION	Superficie (m²s)
RV-1	Anillo Suelo Industrial	SURB-I2/SURB-I1/SUNC-I1	SURB-I2/SURB-I1/SUNC-I1	13.537
RV-2	Pavimentado Calle Villalbilla	AA1	AA1	1.616
RV-3	Pavimentado Calle Santorcaz	AA2	AA2	1.320
EQ-1	Equipamiento educacional	SUNC-R1	SUNC-R1	2.989
ZV-1	Zona verde y espacio libre	SURB-R1	SURB-R1	1.881
<b>TOTAL</b>				<b>21.343</b>



### 7.3. Justificación de la suficiencia de las redes públicas en los nuevos suelos propuestos

El artículo 36.5 LSCM exige el Plan General el establecimiento de una reserva de terrenos para nuevas redes generales en 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>edificables, de uso no industrial, por referencia a los nuevos suelos propuestos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Para justificar el cumplimiento de dicho estándar, a continuación, se adjunta la edificabilidad de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

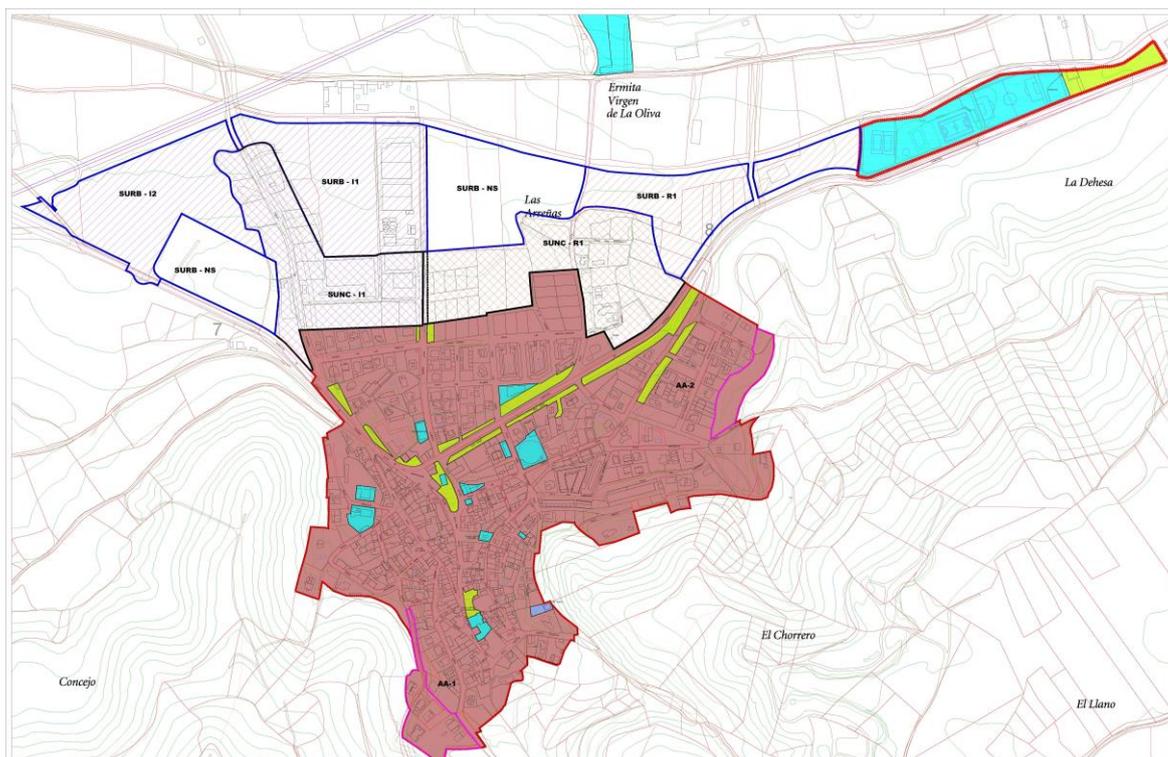
ESTANDAR REDES PUBLICAS					
SECTOR	USO GLOBAL	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Estandar	Redes Públicas
SUNC-R1	Residencial	48.278	14.580	21	2.989
SUNC-1.IND	Industrial	43.103	15.991	29	13.537
SUBR-1.IND	Industrial	44.346	16.452		
SUBR-2.IND	Industrial	39.670	14.718		
SURB-R1	Residencial	31.343	9.403	20	1.881
<b>TOTAL</b>		<b>175.397</b>	<b>61.741</b>	<b>30</b>	<b>18.407</b>

El ratio resultante es de 30 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c de redes generales de todos los usos y de 20m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c en usos no industriales, cumpliendo con el mínimo exigido en el artículo 36.5 LSCM.

## 8. Modelos de Gestión

### 8.1. Usos Globales

Conforme al artículo 38.1 LSCM, con el fin de definir el destino funcional que se atribuye a las distintas áreas homogéneas, en los ámbitos de actuación en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable, en relación con el conjunto del término municipal: el Plan General asigna una serie de usos globales conforme a lo indicado en el plano de ordenación



Usos globales. Elaboración Propia Viviendas sujetas a régimen de protección pública

Conforme al artículo 38.2 LSCM, de la edificabilidad residencial total de los sectores de suelo urbanizable se reserva un 30% para viviendas de protección pública, tanto de renta básica como de precio limitado. En el siguiente cuadro se aprecia la reserva correspondiente:

ESTANDAR REDES PUBLICAS						
SECTOR	USO GLOBAL	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad VL	Edificabilidad VP	% protegida
SURB-R1	Residencial	29.462	9.403	6.582	2.821	30%
<b>TOTAL</b>		<b>29.462</b>	<b>9.403</b>	<b>30</b>	<b>2.821</b>	

## 8.2. Coeficientes de Homogenización

Con el fin de establecer una relación de valor entre las edificabilidades que el Plan General asigna a los diferentes usos en las áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores, se ha realizado un estudio de mercado en el municipio en mayo de 2018, obteniéndose una serie de valores medios de venta sobre superficie construida. Tomando como uso característico de referencia el precio de la Industrial, el siguiente cuadro justifica el cálculo de los valores adoptados

Uso	Valor de repercusión m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Coefficiente de homogeneización del PG
Industrial	200,38 €	1
Residencial Multifamiliar Libre	245,90 €	1,227
Residencial Multifamiliar Unifamiliar	245,46 €	1,225
Residencial Protección Pública	252,67 €	1,261
Terciario	374,36 €	1,868

## 8.3. Ámbitos de actuación en Suelo Urbano

El plan General define 2 Ámbitos de Actuación Aislada en Suelo Urbano Consolidado y 2 ámbitos de suelo urbano no consolidado

- AA-1- pavimentación de la carretera de Villalbilla para abastecer a las viviendas colindantes
- AA-2 . Pavimentación del Camino de Santorcaz para abastecer a las viviendas colindantes
- SUNC-R1
- SUNC-I1

### 8.3.1. Determinaciones de ordenación general

Para estos Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano, y conforme al artículo 35.2.c) de la LSCM, el Plan General establece con carácter de determinación estructurante los usos globales y los coeficientes de edificabilidad de cada uno de ellos.

Estas determinaciones se recogen de forma individualizada para cada ámbito en las fichas Individualizadas del documento de Normativa Urbanística del presente Plan General

## 8.4. Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado

Conforme al artículo 42.5.b) de la LSCM, el Plan General establece los Sectores en que se divide el Suelo

Urbanizable Sectorizado.

Los distintos Sectores, 3 en total, se definen gráficamente en los planos de ordenación.

### **8.4.1. Determinaciones**

El presente Plan General establece para cada Sector en Suelo Urbanizable, las condiciones de ordenación que se recogen de forma individualizada en las correspondientes fichas, en el Anexo 2 del documento de Normativa Urbanística.

En la siguiente tabla se recoge el listado de los diferentes sectores y sus parámetros de ordenación fundamentales. Estos Sectores integran el Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado.

En la tabla puede apreciarse:

- El uso global asignado a cada sector, definido por agregación de los usos pormenorizados que se integran en cada uno de ellos.
- La proporción de edificabilidades asignadas a cada uso pormenorizado dentro de cada uso global.  
El coeficiente de homogeneización asignado a cada uso pormenorizado.
- El aprovechamiento unitario de cada Sector, calculado a partir del aprovechamiento homogeneizado y de la superficie total.
- El aprovechamiento unitario y la edificabilidad de viviendas sujetas a protección pública en los sectores de uso global residencial, conforme al artículo 42.5.c de la LSCM.

### **8.4.2. Alcance de las determinaciones**

Las determinaciones para los diferentes Sectores tendrán carácter vinculante en todos los aspectos relativos a las determinaciones estructurantes del ámbito y a las determinaciones consideradas sustantivas por el Plan General, que son:

- El uso global.
- El coeficiente de edificabilidad máxima. Será un valor máximo, pudiendo el Plan Parcial fijar un valor inferior.
- El aprovechamiento unitario del Sector. Será un valor máximo, pudiendo el Plan Parcial fijar un valor inferior.
- El porcentaje de viviendas con algún régimen de protección (en relación a la edificabilidad residencial del Sector).
- La superficie de Redes Públicas Generales asignada a cada Sector.

Por el contrario, tendrán carácter orientativo o pormenorizado aquellas determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, entre las que se señalan:

- Los coeficientes de ponderación entre los distintos usos y tipologías admisibles, tomando como base los establecidos para el Suelo Urbano No Consolidado
- El número máximo de viviendas y densidad bruta de los Sectores residenciales.
- Los usos compatibles dentro de las tolerancias de las normas particulares de las zonas.
- La forma, ubicación y definición exacta de las Redes Públicas Generales y Supramunicipales.
- El resto de determinaciones no establecidas como estructurantes en el punto anterior o en la LSCM.

Las determinaciones sobre edificabilidad y, en caso de fijarse, densidad o número de viviendas, tendrán siempre la condición de valores máximos permitidos. Los relativos a las reservas de Redes Públicas y porcentaje de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, tendrán la consideración de cifras mínimas.

### **8.4.3. Las áreas de reparto**

Conforme al artículo 42.5-a de la Ley 9/2001, el Plan General establece el Área de Reparto de cargas y beneficios en Suelo Urbanizable Sectorizado, a efectos del cálculo del Aprovechamiento Unitario de Reparto.

La delimitación se ajusta a lo previsto en el artículo 84.2 de la LSCM, estableciendo único Área de Reparto que comprende todos los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado detallados en la tabla anterior, incluidas las Redes Públicas Generales y Supramunicipales a ellos adscritas

### **8.4.4. Aprovechamiento unitario único**

Conforme al artículo 84.3 de la LSCM, el Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto se obtiene dividiendo la suma de aprovechamientos de todos los Sectores entre la superficie total, conforme a los datos de la tabla anterior.

Tal y como puede apreciarse en la tabla, para la obtención del aprovechamiento total como suma de los aprovechamientos de los sectores, se ha utilizado como valor unitario de aprovechamiento el correspondiente al uso industrial, el mayoritario del Plan General. El resto de los usos pormenorizados están ponderados a éste a través de los correspondientes coeficientes de homogeneización que para cada sector se detallan en la tabla.

Estos coeficientes de homogeneización entre los distintos usos globales se han establecido tomando como referencia valores reales de mercado, tal y como se ha justificado en el punto 8.2.

Efectuado el cálculo a partir de aquellos datos, se concluye que el valor de dicho Aprovechamiento Unitario de Reparto  $A_{ur}=0,371$  ua/m<sup>2</sup>s.

### **8.4.5. Orden de prioridad y condiciones temporales de desarrollo**

Conforme a lo establecido en el artículo 42.5.f de la LSCM, el presente Plan General establece un plazo de 2 años desde la entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el BOCM, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en los Sectores de Suelo Urbanizable, que no es otro que la formulación de la iniciativa privada.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder, si así lo estimara necesario, a la sustitución del sistema de actuación conforme se establece en el artículo 104 de la LSCM.



## 9. Cuadros de Características de los Sectores y Ámbitos de Ordenación

CAPACIDAD PGOU																														
ÁMBITOS	Uso Global	Superficie Neta (sin RP ni suelos no gen. aprov.) (m <sup>2</sup> )	Redes Publicas Adscritas						Superficie Total (m <sup>2</sup> )	Coef. Edific. Neta (sin RP) (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Coef. Edific. Bruta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> c)	Nº de Viviendas		Habitantes	Empleo	Aprovechamiento													
			RP Interiores	Sup. (m <sup>2</sup> )	RP Exteriores	Sup. (m <sup>2</sup> )	Sup. Total RP (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c					Densidad Bruta (viv/Ha)	Total			Viv. Libre			Viv. Protegida			Industrial				Aprov. Total (UA s)	Aprov. Unitario	Aprov. Unitario AR	Cesión Aprov. Ayto. (UA s)
																	Edificab. (m <sup>2</sup> c)	Coef. Homog.	Aprov. (UA s)	Edificab. (m <sup>2</sup> c)	% sobre edif. resid.	Coef. Homog.	Aprov. (UA s)	Edificab. (m <sup>2</sup> c)	Coef. Homog.	Aprov. (UA s)				
SUC.AH-1	Residencial	6.503		0		0	0		6.503	3,0000	3,0000	19.509	48	31	77															
SUC.AH-2	Residencial	11.826		0		0	0		11.826				13	15	37															
SUC.AH-3	Residencial	12.449		0		0	0		12.449				12	15	37															
<b>SUBTOTAL SUC-Residencial</b>		<b>30.778</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>30.778</b>			<b>19.509</b>		<b>61</b>	<b>151</b>															
AA-1	Residencial	9.215							9.215			12.729		5	12															
AA-2	Residencial	5.623							5.623		0,3020	1.698		14	35															
		<b>14.838</b>							<b>14.838</b>			<b>14.427</b>		<b>19</b>	<b>47</b>															
SUNC-1.RU	Residencial	45.289	EQ-1	2.989	0	2.989	20,50	48,278	0,3219	0,30	14.580	25	121	300		14.580	1,227	17.890			1,261			1,000		17.890	0,371		1.789	
<b>SUBTOTAL SUNC-Residencial</b>		<b>45.289</b>		<b>2.989</b>	<b>0</b>	<b>2.989</b>	<b>20,50</b>	<b>48,278</b>			<b>14.580</b>		<b>121</b>	<b>300</b>		<b>14.580</b>		<b>17.890</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.890</b>			<b>1.789</b>	
SUNC-1.IND	Industrial	41.399	RV-1	1.704	0	1.704	10,66	43,103	0,3863	0,37	15.991				160		1,227			1,261			15.991	1,000	15.991	15.991	0,371	0,371	1.599	
<b>SUBTOTAL SUNC-Industrial</b>		<b>41.399</b>		<b>1.704</b>	<b>0</b>	<b>1.704</b>	<b>10,66</b>	<b>43,103</b>			<b>15.991</b>			<b>160</b>									<b>15.991</b>		<b>15.991</b>				<b>1.599</b>	
SURB-R1	Residencial	29.462	ZV-1	1.881	0	1.881	20,00	31,343	0,3191	0,30	9.403	100%	25	78	194		6.582	1,227	8.076	2.821	30,00%	1,261	3.557	1,000		11.633	0,371		1.163	
<b>SUBTOTAL SURB-Residencial</b>		<b>29.462</b>		<b>1.881</b>	<b>0</b>	<b>1.881</b>	<b>20,00</b>	<b>31,343</b>			<b>9.403</b>		<b>78</b>	<b>194</b>		<b>6.582</b>		<b>8.076</b>	<b>2.821</b>			<b>3.557</b>		<b>1,000</b>		<b>11.633</b>			<b>1.163</b>	
SUBR-1.IND	Industrial	39.530	RV-1	4.816	0	4.816	29,27	44,346	0,4162	0,37	16.452				165		0	1,227			1,261		16.452	1,000	16.452	16.452	0,371	0,371	1.645	
SUBR-2.IND	Industrial	32.653	RV-1	7.017	0	7.017	47,68	39,670	0,4507	0,37	14.718				147		0	1,227			1,261		14.718	1,000	14.718	14.718	0,371		1.472	
<b>SUBTOTAL SURB-Industrial</b>		<b>72.183</b>		<b>11.833</b>	<b>0</b>	<b>11.833</b>		<b>84,016</b>			<b>31.170</b>		<b>0</b>	<b>312</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>31.170</b>		<b>31.170</b>				<b>3.117</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>233.949</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>18.407</b>		<b>252.356</b>			<b>105.080</b>		<b>280</b>	<b>692</b>	<b>472</b>	<b>21.162</b>		<b>25.966</b>	<b>0</b>			<b>3.557</b>	<b>47.161</b>		<b>47.161</b>	<b>76.684</b>		<b>7.668</b>	



## RESUMEN DEL PGOU DE ANCHUELO

RESUMEN DEL PGOU DE ANCHUELO									
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE Datos Actuales</b>									
Población	1272								
Fecha Normativa Vigente	1990								
Tiopo Normativa	NNSS								
Viviendas construidas	655								
Viviendas no construidas	195								
Total Viviendas Planeamiento vigente	850								
<b>PGOU</b>							<b>COMPARATIVA</b>		
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Uso	Superficie (m <sup>2</sup> s)	% superficie	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Nº aprox. Viviendas	Clase y categoría	Planeamiento vigente	Plan General
Suelo Urbano	Consolidado		326.796	1,48%	117.123	716	Urbano	378.518	418.177
	No Consolidado		91.381	0,41%	30.571	121	Urbanizable	0	167.125
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>			<b>418.177</b>	<b>1,89%</b>	<b>147.694</b>	<b>837</b>	No Urbanizable	21.590.390	21.383.606
Suelo Urbanizable	Sectorizado	Residencial	31.343	0,14%	9.403	78	<b>TOTAL</b>	<b>21.968.908</b>	<b>21.968.908</b>
		Mixto		0,00%					
		Actividades Económicas	84.016	0,38%	31.170				
	Subtotal Sectorizado			115.359	0,52%				
No Sectorizado			51.766	0,23%					
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>			<b>282.484</b>	<b>1,28%</b>	<b>40.573</b>	<b>78</b>			
Suelo NO Urbanizable de Protección	Legislación		11.730.686,30	53,12%					
	Planeamiento		9.652.919,45	43,71%					
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>			<b>21.383.605,74</b>	<b>96,83%</b>					
<b>TOTAL PROPUESTA</b>			<b>22.084.267</b>	<b>100,00%</b>	<b>188.267</b>	<b>916</b>			
<b>TABLA RESUMEN SECTORES</b>									
Nombre	Uso Global	Tipología predominante	Superficie total (m <sup>2</sup> s)	Superficie edificable		Densidad bruta	Nº Prox. Viviendas		Ordenación Pormenorizada
				Libre	Protegida		Libre	Protegida	
AA-1	Residencial	Unifamiliar	9.215	12.729			5		
AA-2	Residencial	Unifamiliar	5.623	1.698		25	14		
SUNC-1.RU	Residencial	Unifamiliar	48.278	14.580		25	121		
SUNC-1.IND	Industrial		43.103	0					
SURB-R1	Residencial	Unifamiliar	31.343	6.582	2.821	25	55	23	
SUBR-1.IND	Industrial		44.346	0					
SUBR-2.IND	Industrial		39.670	0					
<b>TOTALES</b>			<b>221.578</b>	<b>35.589</b>	<b>2820,87</b>		<b>196</b>		

**DOCUMENTO DE AVANCE**  
**BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**  
**Volumen 2.- Memoria de Sostenibilidad y**  
**Viabilidad Económica**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE**  
**ANCHUELO**

**Autor del Encargo: Excmo. Ayuntamiento de Anchuelo**

Anchuelo (Madrid)

Abril de 2019







## INDICE

<b>VOLUMEN 2.-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Introducción</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Objeto</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Alcance y procedimiento</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Parámetros de los nuevos ámbitos del Plan General</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Estudio del impacto en la Hacienda Pública Municipal</b> .....	<b>8</b>
<b>Determinación de los gastos e ingresos anuales del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población</b> .....	<b>8</b>
Determinación de los gastos anuales del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población .....	9
Determinación de los ingresos anuales del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población .....	14
<b>Determinación de los gastos municipales anuales de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos</b> .....	<b>18</b>
<b>Determinación de los gastos municipales puntuales para la obtención y urbanización de los nuevos suelos públicos</b> .....	<b>19</b>
<b>Determinación de los gastos municipales puntuales para la ejecución de los nuevos equipamientos públicos</b> .....	<b>19</b>
<b>Determinación de los ingresos municipales por impuestos y tasas</b> .....	<b>19</b>
Ingresos anuales por el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI).....	20
Ingresos anuales por el impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).....	22
Ingresos anuales por la tasa por recogida de basuras .....	22
Ingresos puntuales por el impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO) .....	23
<b>Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo</b> .....	<b>24</b>
<b>Resultados y conclusiones</b> .....	<b>24</b>
<b>6. Suficiencia y adecuación de los usos productivos</b> .....	<b>27</b>
<b>7. Conclusiones</b> .....	<b>28</b>



## VOLUMEN 2.-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 1. Introducción

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), establece lo siguiente:

*"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Si bien no se considera estrictamente exigible la redacción del presente documento, ya que de la lectura del referido artículo 22.4 del TRLSRU se desprende la obligatoriedad de redacción del informe únicamente en los instrumentos de ordenación de los ámbitos de desarrollo, se redacta el mismo a fin de que el Plan General incluya un apartado de sostenibilidad económica global que sirva de marco de referencia para el conjunto de los ámbitos que delimita y, por tanto, del desarrollo íntegro del Plan.

Con independencia del presente informe de sostenibilidad, en la redacción de las futuras figuras de ordenación de cada uno de los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado, deberá incluirse la correspondiente Memoria de Sostenibilidad Económica (en adelante MSE), de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLSRU.

### 2. Objeto

Tomando como referencia la "Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica" elaborada por el Ministerio de Fomento en el 2011, se redacta la presente MSE a nivel de Plan General, con el objeto de analizar el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra de las determinaciones del Plan General. Es decir, tal y como se indica en la Guía Metodológica, la MSE, para el planeamiento general, se realiza de forma "estática", por lo que se considera que las previsiones urbanísticas definidas en el nuevo planeamiento se han ejecutado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y, por otro lado, soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios. Se analiza, por tanto, la repercusión del incremento de población en la culminación del desarrollo de las previsiones del nuevo Plan.

El objeto de este documento, por tanto, es determinar la sostenibilidad económica a largo plazo de la Hacienda Local Municipal de Anchuelo (principal afectada por el desarrollo de los nuevos ámbitos y Sectores propuestos en el Plan General), debido a la incorporación al conjunto del municipio de las nuevas urbanizaciones.

La determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la puesta en marcha de los nuevos desarrollos planteados por el Plan se realizará determinando:

- El coste del mantenimiento de los nuevos espacios libres y zonas verdes, el nuevo viario público y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.
- El coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) y transferencias corrientes (4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población (residente y empleada) generado por los nuevos desarrollos.



- El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población (exclusivamente residente) generado por los nuevos desarrollos.
- Los ingresos por tasas e Impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVTM, etc.) o puntual (licencia de obras, primera ocupación, etc.), no incluidas entre las dependientes de la población.

Por último, cabe señalar que la presente MSE excluye de su análisis los siguientes parámetros, por tratarse de ámbitos que se estudian en el punto de Viabilidad Económica y Financiera del Plan General:

- Ingresos referidos al patrimonio municipal de suelo, tales como los procedentes de la cesión de suelos públicos y lucrativos ya existentes o como consecuencia de los nuevos desarrollos.
- Gastos de obtención de suelos por expropiación.
- Gastos de ejecución de las obras de urbanización y de infraestructuras.
- Costes de ejecución de dotaciones municipales, equipamientos, servicios urbanos, zonas verdes, etc.
- Otros gastos de actuaciones expresamente imputadas por el Plan General.

Dichos gastos e ingresos se han considerado dentro del punto de Viabilidad Económica y Financiera, que de acuerdo con el artículo 43 de la LSCM, se debe incluir en el documento de Plan General.

### 3. Alcance y procedimiento

Se redacta la presente MSE a fin de analizar el impacto que producirá en la Hacienda Pública local de Anchuelo el mantenimiento y conservación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de los ámbitos de planeamiento previstos en el Plan General municipal.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo, tras la ejecución de los nuevos desarrollos.
- Las nuevas actuaciones serán autosuficientes para su mantenimiento por el Ayuntamiento, es decir, que los ingresos derivados de los nuevos desarrollos serán superiores a los gastos generados.
- El Ayuntamiento podrá mantener, al menos, un nivel de servicios adecuado para la población futura.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por las nuevas actuaciones urbanizadoras, determinará la sostenibilidad económica del Plan General.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal que asegure, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal; si bien, el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de la propia política municipal.



El ámbito de aplicación se refiere únicamente a la administración municipal, considerándose que el posible impacto sobre las administraciones supramunicipales será, en su caso, analizado por dichas administraciones, no siendo por tanto objeto del presente punto. No obstante, el Plan General contará con los correspondientes informes sectoriales de los organismos afectados; es por esto, por lo que el Plan General no puede implicar compromisos económicos para los organismos supramunicipales, aunque sí limitaciones a su actuación; por tanto, cuando estos organismos actúen, habrán de hacerlo con las previsiones establecidas en el Plan. La sostenibilidad económica de las actuaciones de las administraciones supramunicipales se justificará en el propio momento en el que las administraciones las doten de cuantía económica suficiente dentro de sus propios presupuestos.

El procedimiento que se seguirá para la redacción de este informe consiste en centrar el análisis en los capítulos 1 y 2 (Gastos de Personal y Corrientes en bienes y servicios) y el capítulo 4 (Transferencias corrientes) del Presupuesto de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Anchuelo deberá asumir por el mantenimiento de las nuevas actuaciones urbanizadoras (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de las mismas.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población, de los producidos directamente por el mantenimiento de la urbanización, las infraestructuras o las dotaciones públicas, en el caso de gastos, o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores, en el caso de los ingresos.

La proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realizan sin incorporar condiciones temporales, considerando únicamente el supuesto del completo desarrollo del Plan General (análisis “estático”), como ya se ha indicado.

No obstante, se hace una “anualización” teórica para comprobar el impacto del desarrollo del Plan General en un presupuesto anual tipo del Ayuntamiento.



## 4. Parámetros de los nuevos ámbitos del Plan General

De la documentación del Plan General se recogen los parámetros principales de los nuevos ámbitos de desarrollo de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable Sectorizado propuestos por el Plan.

No se recogen en esta tabla los parámetros de los ámbitos de Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado, con planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente, o cuyo proceso de ejecución se encuentra ya iniciado y no ha concluido, o los que ya se encuentran totalmente ejecutados, y que el nuevo Plan General incorpora con sus vigentes determinaciones, dado que sus determinaciones de ejecución y desarrollo fueron estudiadas por sus planeamientos correspondientes.

Por tanto, tal y como se indica en el artículo 22.4 del TRLSRU, se analizan los parámetros de las nuevas actuaciones de transformación urbanística en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable Sectorizado que propone el Plan General.

La estimación del incremento de habitantes se ha realizado a partir de los datos del Análisis demográfico del municipio de Anchuelo que arroja una media de **2,50 habitantes por vivienda**, dato igualmente utilizado para la justificación del dimensionado residencial del Plan.

Proyección de población modelo programado. Habitantes (total)													
Escenarios	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030
ESCENARIO 1	1.298	1.361	1.428	1.497	1.570	1.646	1.726	1.810	1.898	1.991	2.087	2.189	<b>2.296</b>
ESCENARIO 2	1.298	1.362	1.429	1.500	1.576	1.656	1.740	1.830	1.925	2.025	2.132	2.245	<b>2.365</b>

De acuerdo con los cálculos realizados, en el año horizonte tomado en consideración, el 2030, habrá en Anchuelo un incremento de población sobre la del año 2017 de 1.058 habitantes en el escenario 1, y 1.127 habitantes en el escenario 2

Incremento de población en el año horizonte programado (12 años): Escenario 1	<b>1.058</b>
Incremento de población en el año horizonte programado (12 años): Escenario 2	<b>1.127</b>



## 5. Estudio del impacto en la Hacienda Pública Municipal

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública municipal se analiza lo siguiente:

- Determinación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.
- Cuantificación de la inversión Pública Municipal posterior a la entrega de la urbanización: red viaria y zonas verdes.
- Cálculo de los ingresos municipales referidos a parámetros dependientes de la ordenación. En concreto se analizan los ingresos por los impuestos siguientes: IBI, ICIO y IVTM, y la tasa de recogida de basuras.
- Determinación del balance final entre gastos e ingresos en el escenario futuro de consolidación del Plan General.

Los datos finales obtenidos deben entenderse como orientativos, ya que tanto los ingresos como los gastos, y por tanto el balance fiscal, van a depender fundamentalmente de variables temporales. En todo caso el presente informe debe complementarse con las oportunas Memorias de Sostenibilidad Económica a redactar por los instrumentos de desarrollo, en aplicación del artículo 22.4 del TRLSRU.

Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar, no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de urbanización y edificación de los ámbitos del Plan, punto de partida temporal de la presente MSE, por lo que no se pueden concretar los índices a aplicar. Además, el incremento de los precios afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no incremento de precios.

### **Determinación de los gastos e ingresos anuales del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población**

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos e ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Para determinar el número total de habitantes que influirán sobre el cómputo de gastos e ingresos del presupuesto municipal, se distinguen los habitantes residentes y los habitantes empleados que se crearán con motivo de la implantación de actividades económicas. Cada uno de ellos tendrá una repercusión distinta sobre el incremento de los gastos e ingresos.

Se ha considerado que el incremento en cada capítulo correspondiente de los gastos e ingresos del presupuesto municipal podrá variar en función de cuatro parámetros:

1. De la población residente.
2. De las características de la nueva ordenación propuesta. Dentro de este apartado estarían incluidos los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y suelos públicos y los ingresos fijos por impuestos municipales (Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, ICIO e Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Estos incrementos se calculan más detalladamente en los puntos siguientes.
3. De otros parámetros que no dependen del número de habitantes ni de las características de la ordenación propuesta. Estos incrementos, entre los que se engloban los capítulos del Presupuesto Municipal correspondientes a los gastos e ingresos de capital, no se consideran en el presente punto.



Al no influir de la misma manera sobre los gastos e ingresos de la Hacienda Pública los habitantes residentes y los habitantes empleados, se determinará la equivalencia entre unos y otros en función de los gastos o ingresos que dependan de cada tipo de habitante. Para calcular en número de habitantes equivalentes usaremos la siguiente fórmula:

- Para los gastos, tendremos en cuenta tanto los habitantes residentes como los empleados en el municipio:

H. equivalentes = Habitantes empleados x (gastos independientes / gastos totales)

- Para los ingresos, sólo tendremos en cuenta los habitantes residentes.

Siendo los “gastos/ ingresos independientes” los que no dependen del tipo de población (residentes o empleados) y los “gastos/ingresos totales” la suma de los independientes y de los que dependen únicamente de la población residente.

El número de Habitantes Totales de cálculo para los gastos será el número de Habitantes Residentes más el número de Habitantes Equivalentes.

### **Determinación de la población total actual:**

De acuerdo con los datos del padrón municipal, el número de habitantes empadronados en el municipio de Anchuelo en el año 2018 (último censo oficial) es de **1.272 habitantes residentes**.

Determinación de la población total de la nueva ordenación propuesta por el Plan General:

De acuerdo con el cuadro del punto 4, en el que se ha considerado una media de **2,50 habitantes** por vivienda, dato igualmente utilizado para la justificación del dimensionado residencial del Plan, se obtiene un total de **500 nuevos habitantes** residentes en los nuevos desarrollos del Plan General.

### **Determinación de los habitantes empleados:**

Para determinar el número de habitantes empleados correspondientes a las zonas de Actividades Productivas se ha considerado un puesto de trabajo por cada 100 m<sup>2</sup>c de Actividades Productivas. Esto supone un total de:

Habitantes empleados = 47.161 m<sup>2</sup>c / 100 = 472 empleados.

### **Determinación de los nuevos vehículos:**

Para determinar el número de nuevos vehículos en el municipio como consecuencia del desarrollo del Plan, se ha considerado, en base a los datos de vehículos matriculados en la actualidad, definidos en la página web del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, establecido en 0,50 vehículos por cada habitante, lo que supondrá un total de:

Nuevos vehículos = 500 nuevos habitantes x 0,50 veh. / hab. = **250 nuevos vehículos**.

### **Determinación de los gastos anuales del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población**

En las tablas que se incorporan a continuación se ha calculado el impacto de los gastos dependientes de la población residente y empleada sobre la nueva ordenación, incluyéndose los siguientes parámetros:

- Tabla 1. Estado de gastos por capítulos y programas en base al presupuesto del ejercicio 2019. Cálculo de la ratio de habitantes residentes y empleados, con la obtención del nº de habitantes equivalentes actuales.
- Tabla 2. Repercusión de los gastos dependientes de la población equivalente.



- Tabla 3. Proyección o aplicación de los gastos por habitante equivalente sobre el incremento de población derivada del desarrollo del Plan General, para obtener el importe de gastos producido por los nuevos desarrollos.



Tabla 1. Gastos del presupuesto municipal (ejercicio 2019):

Presupuesto Municipal de Anchuelo Propuesta ejercicio 2019	CAPÍTULOS									Total Programas		ÁREA DE GASTO
	1. Gastos de personal	2. Gastos corrientes en bienes y servicios	3. Gastos financieros	4. Transferencias corrientes	5. Fondo de contingencia	6. Inversiones reales	7. Transferencias de capital	8. Activos financieros	9. Pasivos financieros			
01. Deuda pública	0,00 €	0,00 €	1.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	39.000,00 €	40.500,00 €	40.500,00 €	0. Deuda pública
13. Seguridad y movilidad ciudadana			0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
15. Vivienda y urbanismo	105.500,00 €	51.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	250.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	407.000,00 €	621.700,00 €	1. Servicios públicos básicos
16. Bienestar comunitario		45.000,00 €	0,00 €	74.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	119.000,00 €		
17. Medio Ambiente			0,00 €	0,00 €	0,00 €	95.700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	95.700,00 €		
23. Servicios sociales y promoción social (2.31: Asistencia social primaria)			0,00 €	14.000,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	14.000,00 €	14.000,00 €	2. Actuaciones de protección y promoción social
24. Fomento del empleo			0,00 €		0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
31. Sanidad			0,00 €		0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
32. Educación	43.000,00 €	69.000,00 €	0,00 €	71.000,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	183.000,00 €	228.000,00 €	3. Producción de bienes públicos de carácter preferente
33. Cultura		45.000,00 €	0,00 €		0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	45.000,00 €		
34. Deporte			0,00 €		0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
42. Industria y energía	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
43. Comercio, turismo y PYMEs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
44. Transporte público	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.000,00 €	4. Actuaciones de carácter económico
45. Infraestructuras	0,00 €	0,00 €	1.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.000,00 €		
49. Otras actuaciones de carácter económico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
91. Órganos de gobierno	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
92. Servicios de carácter general	170.500,00 €	100.500,00 €	2.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	273.000,00 €	273.000,00 €	9. Actuaciones de carácter general
93. Administración financiera y tributaria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
<b>Total Capítulos</b>	<b>319.000,00 €</b>	<b>311.000,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>	<b>159.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>345.700,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>39.000,00 €</b>	<b>1.178.200,00 €</b>		

Gastos dependientes de otros conceptos (no considerados en el cálculo de gastos por nuevos desarrollos)

Importes dependientes del número de habitantes

Gastos dependientes de población residentes  
Gastos población residente + puestos de trabajo

518.000 €

271.000 € (A)

**Total gastos dependientes de la población 789.000 € (B)**

Coeficiente para el cálculo de habitantes equivalentes por puestos de trabajo generados (A/B)

0,34

Hab. Equivalentes

Población total (censo 2018)

1.272

1.272

Total empleos de población residente (aproximado)

218

75

**Habitantes totales**

**1.347**



Tabla 2. Repercusión de gastos sobre habitantes equivalentes:

Presupuesto Municipal de Anchuelo Propuesta ejercicio 2019	CAPÍTULOS									Total Programas		
	1. Gastos de personal	2. Gastos corrientes en bienes y servicios	3. Gastos financieros	4. Transferencias corrientes	5. Fondo de contingencia	6. Inversiones reales	7. Transferencias de capital	8. Activos financieros	9. Pasivos financieros			
01. Deuda pública	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0. Deuda pública
13. Seguridad y movilidad ciudadana	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		1. Servicios públicos básicos
15. Vivienda y urbanismo	78,32 €	38,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	116,55 €		
16. Bienestar comunitario	0,00 €	33,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33,41 €		
17. Medio Ambiente	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	149,96 €	
23. Servicios sociales y promoción social (2.31: Asistencia social primaria)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10,39 €		2. Actuaciones de protección y promoción social
24. Fomento del empleo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10,39 €	
31. Sanidad	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		3. Producción de bienes públicos de carácter preferente
32. Educación	31,92 €	51,22 €	0,00 €	52,71 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	135,85 €		
33. Cultura	0,00 €	33,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33,41 €		
34. Deporte	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	169,26 €	
42. Industria y energía	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		4. Actuaciones de carácter económico
43. Comercio, turismo y PYMEs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
44. Transporte público	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
45. Infraestructuras	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
49. Otras actuaciones de carácter económico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
91. Órganos de gobierno	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		9. Actuaciones de carácter general
92. Servicios de carácter general	126,57 €	74,61 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	201,18 €		
93. Administración financiera y tributaria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	201,18 €	
<b>Total Capítulos</b>	<b>236,82 €</b>	<b>230,88 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>63,10 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>530,80 €</b>		



Tabla 3. Proyección de gastos sobre el incremento de habitantes equivalentes por el desarrollo del Plan General:

ÁMBITO	Uso Global	Edificab. Residencial (m <sup>2</sup> <sub>c</sub> )*	Nº de Viviendas**	Residentes estimados***	Edificab. Terc/Indust. (m <sup>2</sup> <sub>c</sub> )	Estimación empleos****	Habit. Equivalentes	Gastos por Habitante Equivalente	Incremento de gastos
SUNC-1.RU	Residencial	14.580	121	322	0	0	322	530,80 €	170.903 €
SUNC-1.IND	Actividades Econ.	0	0	0	15.991	160	160	530,80 €	84.881 €
SURB-R1	Residencial	9.403	78	208	0	0	208	530,80 €	110.219 €
SUBR-1.IND	Actividades Econ.	0	0	0	16.452	165	165	530,80 €	87.329 €
SUBR-2.IND	Actividades Econ.	0	0	0	16.452	165	165	530,80 €	87.329 €
<b>TOTAL</b>		<b>23.983</b>	<b>200</b>	<b>530</b>	<b>48.896</b>	<b>489</b>	<b>1.019</b>		<b>540.660 €</b>

\* De acuerdo a los datos del PG

\*\* Estimación en base a la Memoria de Ordenación del PG

\*\*\* Estimación de 2,50 habitantes / vivienda, en base a la Memoria de Ordenación del PG

\*\*\*\* Estimación de 1 empleo / 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario o industrial



## **Determinación de los ingresos anuales del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población**

De forma similar al estudio de los gastos, en las tablas que se adjuntan a continuación se ha calculado el impacto de los ingresos dependientes de la población residente exclusivamente, sobre la nueva ordenación, incluyéndose los siguientes parámetros:

- Tabla 4. Estado de ingresos por capítulos y programas en base al presupuesto del ejercicio 2019. Cálculo de la ratio de habitantes residentes.
- Tabla 5. Repercusión de los ingresos dependientes de la población residente.
- Tabla 6. Proyección o aplicación de los ingresos por habitante residente sobre el incremento de población derivada del Plan General, para obtener el importe de ingresos producido por los nuevos desarrollos.



Tabla 4. Ingresos del presupuesto municipal (ejercicio 2019):

Presupuesto Municipal de Anchuelo 2019			Total Capítulo		
CAPITULOS	1. Impuestos directos	11 Impuestos sobre el capital	323.000 €	327.000 €	
		112 IBI. Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.	5.000 €		
		113 IBI. Bienes Inmuebles de Naturaleza Rurbana	250.000 €		
		115 Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	62.000 €		
		116 Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	6.000 €		
		13 Impuesto sobre las Actividades Económicas	4.000 €		
		130 IAE	4.000 €		
	2. Impuestos indirectos	290. ICIO Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	10.000 €	10.000 €	
	3. Tasas y otros ingresos	30. Tasas servicios públicos básicos	302. Servicios de Recogida de Basuras	46.000 €	179.100 €
			302. Servicios de Recogida de Basuras	46.000 €	
		31. Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente		56.000 €	
			312 Servicios educativos. Colonias Urbanas	39.000 €	
			313 Servicios deportivos. Entradas y Abonos Piscina Municipal	17.000 €	
		32. Tasas por la realización de actividades de competencia local		5.500 €	
			322 Cédulas de habitabilidad y licencias de primera ocupación	2.000 €	
			323 Tasas por otros servicios urbanísticos	2.000 €	
			329 Otras tasas por la realización de actividades de competencia local	1.500 €	
		33. Tasas por utilización privativa o aprov. dominio público		52.000 €	
			332 Tasa por Ocupación Puestos, barrascas, etc.	1.000 €	
			334 Tasa por apertura de calas y zanjas	200 €	
			335 Tasa por ocupación de la vía pública con terrazas	800 €	
			337 Tasas por aprovechamiento del vuelo	40.000 €	
			338 Compensación de Telefónica de España S.A.	10.000 €	
	39 Otros Ingresos	19.600 €			
	391 Multas	100 €			
	392 Recargos del periodo ejecutivo y por declaración extemporánea sin requerimiento previo	3.000 €			
	393 Intereses de demora	2.500 €			
	399 Costas	4.000 €			
	399 Otros ingresos Diversos	10.000 €			
4. Transferencias corrientes	42 De la administración del Estado	192.000 €	328.100 €		
	45 De la Administración General de las Comunidades Autónomas	135.000 €			
	450.83 Juzgado de Paz	1.100 €			
5. Ingresos patrimoniales	52 Intereses de depósitos	0 €	3.500 €		
	53 Dividendos y participación beneficios	2.500 €			
	534 De Sociedades mercantiles, entidades públicas empresariales y otros organismos públicos	2.500 €			
	54 Rentas de Bienes inmuebles	1.000 €			
6. Enajenación de inversiones reales					
7. Transferencias de capital	75 De Comunidades Autónomas		250.000 €		
	750 Otras transferencias de la Administración General de la Comunidad Autónoma	250.000 €			
8. Activos financieros					
9. Pasivos financieros					
<b>Total Ingresos</b>			<b>1.097.700 €</b>		



Importes dependientes de la nueva ordenación (se calculan aparte)  
Gastos dependientes de otros conceptos  
(no considerados en el cálculo de ingresos por nuevo desarrollo)



Importes dependientes del número de habitantes  
Ingresos dependientes de población residentes 413.100 €  
Ingresos población residente + puestos de trabajo 98.000 € (A)  
**Total ingresos dependientes de la población 511.100 € (B)**

Coefficiente para el cálculo de habitantes equivalentes por puestos de trabajo generados (A/B) 0,19 Hab. Equivalentes  
Población total (censo 2018) 1.272 1.272  
Total empleos de población residente (aproximado) 122 23  
**Habitantes totales 1.394 1.295**



Tabla 5. Repercusión de ingresos sobre habitantes equivalentes:

Presupuesto Municipal de Anchuelo 2019				Total Capítulo
CAPÍTULOS	1. Impuestos directos	11 Impuestos sobre el capital	249 €	252 €
		112 IBI. Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.	3,86 €	
		113 IBI. Bienes Inmuebles de Naturaleza Rurbana	192,99 €	
		115 Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	47,86 €	
		116 Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	4,63 €	
		13 Impuesto sobre las Actividades Económicas	3,09 €	
		130 IAE	3,09 €	
	2. Impuestos indirectos	290. ICIO Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	7,7 €	8 €
	3. Tasas y otros ingresos	30. Tasas servicios públicos básicos	36 €	138 €
		302. Servicios de Recogida de Basuras	36 €	
31. Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente		43 €		
312 Servicios educativos. Colonias Urbanas		30,11 €		
313 Servicios deportivos. Entradas y Abonos Piscina Municipal		13,12 €		
32. Tasas por la realización de actividades de competencia local		4 €		
322 Cédulas de habitabilidad y licencias de primera ocupación		2 €		
323 Tasas por otros servicios urbanísticos		2 €		
329 Otras tasas por la realización de actividades de competencia local		1 €		
33. Tasas por utilización privativa o aprov. dominio público		40 €		
332 Tasa por Ocupación Puestos, barrascas, etc.		0,77 €		
334 Tasa por apertura de calas y zanjas		0,15 €		
335 Tasa por ocupación de la vía pública con terrazas		0,62 €		
337 Tasas por aprovechamiento del vuelo		30,88 €		
338 Compensación de Telefónica de España S.A.		7,72 €		
39 Otros Ingresos		15 €		
		391 Multas	0,08 €	
		392 Recargos del periodo ejecutivo y por declaración extemporánea sin requerimiento previo	2,32 €	
	393 Intereses de demora	1,93 €		
	399 Costas	3,09 €		
	399 Otros ingresos Diversos	7,72 €		
4. Transferencias corrientes	42 De la administración del Estado	- €	0 €	
	45 De la Administración General de las Comunidades Autónomas	- €		
	450.83 Juzgado de Paz	- €		
5. Ingresos patrimoniales	52 Intereses de depósitos	- €	0 €	
	53 Dividendos y participación beneficios	0 €		
	534 De Sociedades mercantiles, entidades públicas empresariales y otros organismos públicos	0 €		
	54 Rentas de Bienes inmuebles	0 €		
6. Enajenación de inversiones reales				
7. Transferencias de capital	75 De Comunidades Autónomas		0 €	
	750 Otras transferencias de la Administración General de la Comunidad Autónoma	0 €		
8. Activos financieros				
9. Pasivos financieros				
<b>Total Ingresos</b>				<b>202 €</b>



Tabla 6. Proyección de ingresos sobre el incremento de habitantes residentes por el desarrollo del Plan General:

ÁMBITO	Uso Global	Edificab. Residencial (m <sup>2</sup> c)*	Nº de Viviendas**	Residentes estimados***	Edificab. Terc/Indust. (m <sup>2</sup> c)	Ingreso por Habitante Residentes	Incremento de ingresos
SUNC-1.RU	Residencial	14.580	121	304	0	201,56 €	61.224 €
SUNC-1.IND	Actividades Econ.	0	0	0	15.991	201,56 €	0 €
SURB-R1	Residencial	9.403	78	196	0	201,56 €	39.485 €
SUBR-1.IND	Actividades Econ.	0	0	0	16.452	201,56 €	0 €
SUBR-2.IND	Actividades Econ.	0	0	0	16.452	201,56 €	0 €
<b>TOTAL</b>		<b>23.983</b>	<b>200</b>	<b>500</b>	<b>48.896</b>		<b>100.709</b>

\* De acuerdo a los datos del PG

\*\* Estimación en base a la Memoria de Ordenación de PG

\*\*\* Estimación de 2,50 habitantes / vivienda, en base a la Memoria de Ordenación del PG

\*\*\*\* Estimación de 1 empleo / 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario o industrial



## **Determinación de los gastos municipales anuales de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos**

Los nuevos desarrollos del Plan General prevén la implantación de los siguientes servicios urbanos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicación.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudian únicamente aquellas redes que gestiona el Ayuntamiento, una vez finalice el periodo de mantenimiento que obliga el Plan General a los promotores a través de las correspondientes Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tienen en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local.

Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al Ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución principal de agua (arterias de distribución, depósitos, ETAP, ...): Canal de Isabel II (CYII).
- Red de saneamiento principal (EDAR, EBAR, emisarios y conducciones generales): Canal de Isabel II (CYII).
- Red de abastecimiento y saneamiento secundaria: Canal de Isabel II (CYII).
- Red de distribución de energía eléctrica: Iberdrola.
- Red de gas natural: Gas Natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria (Red General y Red Local de Infraestructuras Vías).
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano (Red General y Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres Arbolados).

En cuanto a los gastos de mantenimiento de los Equipamientos, dado que los mismos dependerán del número de habitantes (personal a cargo de los mismos, limpieza, etc.), ya se han tenido en cuenta en los parámetros de gastos dependientes del incremento de la población.

En la siguiente tabla se definen los gastos de mantenimiento correspondientes a las infraestructuras de los nuevos desarrollos, así como los gastos de mantenimiento del viario y de las zonas verdes. Los importes unitarios adoptados se refieren a gastos de mantenimiento medios para las diferentes partidas, y se han establecido de acuerdo con datos recabados del ayuntamiento:



ÁMBITO	INFRAESTRUCTURAS			ZONAS VERDES		TOTAL Mantenimiento
	Red viaria red general + red local (m <sup>2</sup> s)	Mantenimiento Pavimentación	Mantenimiento Alumbrado	Zonas Verdes red general + red local (m <sup>2</sup> s)	Mantenimiento Jardinería, alumbrado...	
		0,20 €/m <sup>2</sup> s	0,25 €/m <sup>2</sup> s		2,00 €/m <sup>2</sup> s	
SUNC-1.RU	9.058 €*	1.812 €	2.264 €	5.103**	10.206 €	14.282 €
SUNC-1.IND	6.210 €*	1.242 €	1.552 €	2.239**	4.478 €	7.272 €
SURB-R1	5.892 €*	1.178 €	1.473 €	3.291**	6.582 €	9.234 €
SUBR-1.IND	5.930 €*	1.186 €	1.482 €	2.303**	4.607 €	7.275 €
SUBR-2.IND	4.898 €*	980 €	1.224 €	2.060**	4.121 €	6.325 €
<b>TOTAL</b>	<b>31.988</b>	<b>6.398 €</b>	<b>7.997 €</b>	<b>14.997</b>	<b>29.993 €</b>	<b>44.388 €</b>

\* Estimación de un 20% de la superficie del ámbito destinada a viario local en uso global residencial y un 15% en uso global terciario y actividades económicas

\*\* Asignación de la Red General de Zona Verde + la Red Local de Zona Verde de acuerdo al mínimo del art. 36.6 de la LSCM

El total de gastos de mantenimiento de las nuevas urbanizaciones a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento, una vez termine el periodo de mantenimiento por las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación (en caso de existir), ascenderá a **44.388 €/año**.

## Determinación de los gastos municipales puntuales para la obtención y urbanización de los nuevos suelos públicos

Todos los nuevos suelos públicos, serán obtenidos y urbanizados a partir de los desarrollos de los nuevos ámbitos propuestos por el Plan General, como consecuencia de las cesiones públicas de viario, zonas verdes y equipamientos, tanto de redes generales como de redes locales. Por tanto, el coste de obtención y urbanización de estos nuevos suelos públicos para el Ayuntamiento será nulo.

## Determinación de los gastos municipales puntuales para la ejecución de los nuevos equipamientos públicos

Al igual que los gastos de los dos puntos anteriores, la determinación de los gastos municipales de ejecución de los nuevos equipamientos públicos de su competencia, se ha justificado en el punto *Viabilidad económica respecto de la iniciativa pública*, del Capítulo *Viabilidad Económica y Financiera* del Plan General, y ascienden a un total de **271.079 €**.

## Determinación de los ingresos municipales por impuestos y tasas

A continuación, se identifican los ingresos que obtiene la administración municipal y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo de los ámbitos, desde la perspectiva de la Administración Local, se distinguen los puntuales, que se realizan una sola vez (licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.) de los permanentes, o de cobro periódico (IBI, IAE, IVTM, vados, etc.).

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en las ordenanzas fiscales municipales, así como en la ponencia de valores del catastro.

En el presente capítulo se tienen en cuenta únicamente los ingresos no considerados ya en la relación de ingresos dependientes de la población. En concreto se analizan los siguientes impuestos, dependientes de la ordenación:



## **Ingresos anuales por el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI)**

Se considera únicamente el periodo tras la edificación de las parcelas previstas en los nuevos desarrollos. El Valor Catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con los valores obtenidos por el estudio de mercado, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL PARCELAS/SUELO = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión  $V_{rep}$  o unitario  $V_{unit}$  (€/m<sup>2</sup>c o €/m<sup>2</sup>, valor según polígono o zonas de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).
- VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

No se pueden adoptar los valores de repercusión y los módulos de construcción establecidos en la última ponencia catastral de valores de Anchuelo por estar totalmente desactualizada.



ÁMBITO	Uso Global	Uso pormenorizado	SUELO					CONSTRUCCIÓN					TOTAL		
			Edific. (m <sup>2</sup> c)	Valor de repercusión €/m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c	G+B	Valor total	Coef. relación con el mercado (RM)	Valor catastral suelo	Edific. (m <sup>2</sup> c)	MBC €/m <sup>2</sup> c	G+B	Valor total	Coef. relación con el mercado (RM)	Valor catastral construcción	Valor catastral total
SUNC-1.RU	Residencial	Residencial Libre	31.702	245,90*	1,40	10.913.620 €	0,5	5.456.810 €	31.702	700,00	1,40	31.068.254 €	0,5	15.534.127 €	20.990.937 €
		Residencial Protegido	13.587	252,67*	1,40	4.806.069 €	0,5	2.403.034 €	13.587	700,00	1,40	13.314.966 €	0,5	6.657.483 €	9.060.517 €
SUNC-1.IND	Actividades Econ.	Industrial	41.399	200,38*	1,40	11.613.732 €	0,5	5.806.866 €	41.399	350,00	1,40	20.285.510 €	0,5	10.142.755 €	15.949.621 €
SURB-R1	Residencial	Residencial Libre	20.624	245,90*	1,40	7.099.774 €	0,5	3.549.887 €	20.624	700,00	1,40	20.211.220 €	0,5	10.105.610 €	13.655.497 €
		Residencial Protegido	8.839	252,67*	1,40	3.126.552 €	0,5	1.563.276 €	8.839	700,00	1,40	8.661.951 €	0,5	4.330.976 €	5.894.252 €
SUBR-1.IND	Actividades Econ.	Industrial	39.530	200,38*	1,40	11.089.418 €	0,5	5.544.709 €	39.530	350,00	1,40	19.369.700 €	0,5	9.684.850 €	15.229.559 €
SUBR-2.IND	Actividades Econ.	Industrial	32.653	200,38*	1,40	9.160.202 €	0,5	4.580.101 €	32.653	350,00	1,40	15.999.970 €	0,5	7.999.985 €	12.580.086 €
<b>TOTAL</b>			<b>188.333</b>			<b>57.809.365 €</b>		<b>28.904.683 €</b>	<b>188.333</b>			<b>128.911.572 €</b>		<b>64.455.786 €</b>	<b>93.360.468 €</b>

\* Valores de repercusión en la zona de valor correspondiente, en base al estudio de mercado realizado

Gravamen IBI uso residencial, según ordenanza fiscal	0,56%
<b>IBI del conjunto de ámbitos de desarrollo</b>	<b>522.819 €</b>

El total de ingresos por IBI ascenderá a **93.360.468 €/año**.



## Ingresos anuales por el impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, considerando una tasa por vehículo de **101,63 €/año**.

ÁMBITO	Uso Global	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> c)	Nº de Viviendas*	Nuevos residentes estimados**	Vehículos estimados***
SUNC-1.RU	Residencial	45.289	14.580	121	304	152
SUNC-1.IND	Actividades Econ.	41.399	15.991	0	0	0
SURB-R1	Residencial	29.462	9.403	78	196	98
SUBR-1.IND	Actividades Econ.	39.530	16.452	0	0	0
SUBR-2.IND	Actividades Econ.	32.653	14.718	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>188.333</b>	<b>71.144</b>	<b>200</b>	<b>500</b>	<b>250</b>

\* Estimación en base a la Memoria de Ordenación del PG

\*\* Estimación de 2,50 habitantes / vivienda, en base a la Memoria de Ordenación del PG

\*\*\* Estimación de 0,50 vehículos por habitante, de acuerdo a los datos del Instituto de Estadística de la CAM

El total de ingresos procedentes del IVTM tras el desarrollo del Plan General ascenderá a **25.389 €/año**.

## Ingresos anuales por la tasa por recogida de basuras

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora de recogida de basuras, residuos sólidos urbanos y monda de pozos negros.

ÁMBITO	Uso Global	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Nº de Viviendas / locales / naves *	Tasa anual de recogida de basura (€/viv/local/nave) **	Total tasa anual
SUNC-1.RU	Residencial	31.702	32 viv	2.219 €	70.353 €
SUNC-1.IND	Actividades Econ.	41.399	41 naves	3.726 €	154.249 €
SURB-R1	Residencial	20.624	78 viv	5.485 €	429.793 €
SUBR-1.IND	Actividades Econ.	39.530	40 naves	3.558 €	140.636 €
SUBR-2.IND	Actividades Econ.	32.653	33 naves	2.939 €	95.960 €
<b>TOTAL</b>		<b>165.908</b>			<b>890.990 €</b>

\* Estimación del nº de locales comerciales en UE de 500 m<sup>2</sup>c, naves industriales en UE de 1.000 m<sup>2</sup>c, centros comerciales en Sectores de 10.000 m<sup>2</sup>c y naves industriales en Sectores de 10.000 m<sup>2</sup>c

\*\* Tasa anual según uso y tipología, de acuerdo a la ordenanza fiscal municipal de Tasa de recogida de basuras, residuos sólidos urbanos establecida en:

Tarifa A.: Recogida de basuras en los domicilios particulares por cada vivienda considerada como tal, por una sola familia: 35 euros/semestre.

Tarifa B.: Recogida de basura en los locales comerciales, industrias u otros locales por cada local y razón social: 45 euros/semestre

El total de ingresos procedentes de la tasa de recogida de basuras tras el desarrollo del Plan General ascenderá a **890.990 €/año**.



## Ingresos puntuales por el impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO)

Este impuesto es puntual, y se considera, de acuerdo a la ordenanza fiscal reguladora, un 1% del coste de la construcción, instalación u obra. La ordenanza entiende por tal, a esos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

La ordenanza establece como coste real y efectivo de la instalación, construcción u obra, el calculado conforme a los Costes de Referencia Particularizados (CRP) incluidos en la misma y que se resumen en el siguiente cuadro:

Uso	C.R.P €/m <sup>2</sup> c
<b>Vivienda Unifamiliar</b>	
Asiladas	492,40
Adosadas o pareadas	467,83
Protección Pública	416,57
<b>Residencial Colectiva</b>	
Promoción Privada	489,20
Protección Pública.	437,93
<b>Actividades Económicas</b>	
Edificio industrial	397,27
Nave Industrial	308,68
Edificio comercial	573,27
Local Comercial	354,61

En base a estos módulos y a las edificabilidades de cada uno de los usos de los nuevos desarrollos del Plan General, se establece:

ÁMBITO	Uso Global	Uso pormenorizado	CONSTRUCCIÓN		
			Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Módulo €/m <sup>2</sup> c*	Valor total de la construcción
SUNC-1.RU	Residencial	Residencial Libre	31.702	483,14	15.316.755 €
		Residencial Protegido	13.587	427,25	5.804.918 €
SUNC-1.IND	Actividades Econ.	Industrial	41.399	408,46	16.909.732 €
SUBR-1	Residencial	Residencial Libre	20.624	483,14	9.964.200 €
		Residencial Protegido	8.839	427,25	3.776.346 €
SUBR-1.IND	Actividades Econ.	Industrial	39.530	408,46	16.146.325 €
SUBR-2.IND	Actividades Econ.	Industrial	32.653	408,46	13.337.363 €
<b>TOTAL</b>			<b>188.333</b>		<b>81.255.638 €</b>

\* A partir de los Costes de Referencia Particularizado establecidos en la ordenanza Municipal

Gravamen ICIO, según ordenanza fiscal municipal	Base imponible	3,00%
<b>ICIO del conjunto del desarrollo residencial Libre</b>	9.581.263 €	<b>287.437,90 €</b>
<b>ICIO del conjunto del desarrollo residencial Protegido</b>	25.280.955	<b>758.428,65 €</b>
<b>ICIO del conjunto del desarrollo Industrial</b>	46.393.420	<b>1.391.802,59 €</b>

<b>Total</b>	<b>2.437.669,15 €</b>
--------------	-----------------------

El total de ingresos procedentes del ICIO tras el desarrollo del Plan General ascenderá a **2.437.669,51 €**.



## Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo

En los nuevos ámbitos de desarrollo, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio, libre y gratuitamente, los terrenos urbanizados en los que se pueda materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo correspondientes, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución, tal y como se establece en la LSCM.

De acuerdo a las determinaciones legales vigentes, la posible monetización de este suelo deberá destinarse al incremento del patrimonio público de suelo o al pago de deuda. En el caso de modificaciones legales al respecto, se estará a lo dispuesto en ellas.

Para realizar la estimación del valor de estos suelos de cesión, se ha tomado el valor medio de repercusión establecido anteriormente para el cálculo del IBI.

Con estas consideraciones, la valoración del incremento del patrimonio municipal de suelo una vez esté desarrollado el Plan General asciende a **4.129.240 €**, en función del siguiente desglose:

ÁMBITO	Uso Global	Uso pormenorizado	Aprov. Total (m <sup>2</sup> cuc)	Aprov. de cesión Ayto. 10 % (m <sup>2</sup> cuc)	Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c)	Valoración total del suelo del Ayto (€)
SUNC-1.RU	Residencial	Residencial Libre	31.702	3.170,23	245,90*	779.544 €
		Residencial Protegido	13.587	1.358,67	252,67*	343.291 €
SUNC-1.IND	Actividades Econ.	Industrial	41.399	4.139,90	200,38*	829.552 €
SURB-R1	Residencial	Residencial Libre	20.624	2.062,37	245,90*	507.127 €
		Residencial Protegido	8.839	883,87	252,67*	223.325 €
SUBR-1.IND	Actividades Econ.	Industrial	39.530	3.953,00	200,38*	792.101 €
SUBR-2.IND	Actividades Econ.	Industrial	32.653	3.265,30	200,38*	654.300 €
<b>TOTAL</b>			<b>188.333</b>			<b>4.129.240 €</b>

\* Valores de repercusión en la zona de valor correspondiente, en base al estudio de mercado realizado

## Resultados y conclusiones

Tal como se señaló anteriormente, al redactarse la Sostenibilidad Económica a nivel de planeamiento general, se contempla únicamente el escenario teórico final, es decir, aquel en el que se ha producido el desarrollo completo de todos los ámbitos de desarrollo en él previstos (escenario “estático”).

El resultado final, de acuerdo con el análisis de gastos e ingresos desarrollado en los puntos anteriores, es el siguiente:



Tabla. Diferencia de ingresos – gastos anuales:

Ingresos por incremento de población	100.709 €
IBIs	522.819 €
IVTM	25.389 €
Tasa basuras	890.990 €
<b>Total Ingresos anuales</b>	<b>1.539.907 €</b>
Gastos por incremento de población	524.747 €
Gastos por mantenimiento de nuevos ámbitos	44.388 €
<b>Total Gastos anuales</b>	<b>569.135 €</b>
<b>DIFERENCIA = INGRESOS - GASTOS anuales</b>	<b>970.772 €</b>

Tabla. Diferencia de ingresos – gastos puntuales:

<b>INGRESOS</b>	INGRESOS	2.437.669 €
	<b>Total Ingresos puntuales</b>	<b>2.437.669 €</b>
<b>GASTOS</b>	Obtención y urbanización de ámbitos por iniciativa pública	0 €
	Ejecución de nuevos equipamientos públicos	271.079 €
	<b>Total Gastos</b>	<b>271.079 €</b>
	<b>DIFERENCIA = INGRESOS - GASTOS puntuales</b>	<b>2.166.590 €</b>



Como se ha indicado al principio del ISE, sobre estos gastos puntuales se hace un ejercicio de “anualización”, estimando un tiempo de desarrollo del Plan General de 20 años, lo que resultaría, en un ejercicio anual cualquiera durante el desarrollo del Plan General de:

<b>INGRESOS</b>	Ingresos por incremento de población	100.709 €
	IBIs	522.819 €
	IVTM	25.389 €
	Tasa basuras	890.990 €
	ICIOS	121.883 €* <b>Total Ingresos anuales</b>
<b>GASTOS</b>	Gastos por incremento de población	524.747 €
	Gastos por mantenimiento de nuevos ámbitos	44.388 €
	Ejecución de nuevos equipamientos públicos	13.554 €* <b>Total Gastos anuales</b>
<b>DIFERENCIA = INGRESOS - GASTOS anuales</b>		<b>1.079.102 €</b>

\* Partidas "anualizadas" estimando 20 años para el desarrollo del Plan General

Atendiendo al resultado, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública del Plan General de Anchuelo es POSITIVO, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Anchuelo el desarrollo del nuevo Plan General son superiores a los gastos producidos, para el escenario final analizado.

Por tanto, se considera que la Sostenibilidad Económica del Plan General es favorable.



## 6. Suficiencia y adecuación de los usos productivos

De acuerdo con el artículo 22.4 del TRLSRU, dentro de la memoria de Sostenibilidad Económica no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan General, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

La justificación de este capítulo pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica en el municipio, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El Plan General de Anchuelo planifica una superficie de suelo para usos productivos para atender las necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad económica en la localidad. Esta futura oferta de suelo para usos productivos permitirá dotar al municipio de una actividad económica diversificada.

Por tanto, el Plan General acompaña su desarrollo residencial con una superficie de suelo para actividades económicas (uso industrial/terciario), con una oferta de **47.161 m<sup>2</sup> construidos**.

Este suelo de actividades económicas es la principal apuesta del Plan, ya que permitirá tanto satisfacer la demanda existente en la actualidad, como facilitar la reducción de desplazamientos laborales de los residentes.

En el siguiente cuadro se detallan los m<sup>2</sup> construidos que el Plan General destina a actividades económicas, así como la estimación de los empleos que generarán:

ÁMBITO	Edificabilidad Terc/Indust. (m <sup>2</sup> <sub>c</sub> )	Estimación empleos*
SUNC-1.IND	15.991	160
SUBR-1.IND	16.452	165
SUBR-2.IND	14.718	147
<b>TOTAL</b>	<b>47.161</b>	<b>472</b>

\* Estimación de 1 empleo / 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario o industrial

Para comprobar la suficiencia de estos usos productivos, se hace a continuación una comparativa entre el porcentaje de personas afiliadas a la Seguridad Social en el municipio en la actualidad y el porcentaje de personas activas que generará las actividades económicas propuestas en el Plan.

En base a esto, de acuerdo a los últimos datos oficiales de 2018 (población) y de febrero de 2019 (afiliados), Anchuelo tiene una población de **1.272 habitantes**, de los que **162** se encuentran afiliados a la Seguridad Social, y **78** se encuentran desempleados, lo que supone un total de **240** personas activas, y un 32,5% de tasa de desempleo sobre la población activa.

Las 240 personas activas, suponen un 18,86% de la población total residente en situación activa.

Por otro lado, con el desarrollo del Plan, la nueva población residente supondrá **1.058 nuevos** habitantes residentes, y como antes hemos visto, los nuevos suelos de actividades económicas generarán aproximadamente **472** nuevos puestos de trabajo. Esto supondrá, respecto del total de la nueva población, un 20% del total, lo que refrenda la apuesta del Plan por los usos de actividades económicas respecto al suelo residencial.



A la vista de los datos anteriores, se puede concluir que la superficie propuesta en el Plan para usos destinados a actividades económicas es suficiente para mantener una economía productiva equilibrada, y supondrá una mejora en el porcentaje de la población ocupada de Anchuelo.

## 7. Conclusiones

Una vez analizada la evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales, así como la propuesta del suelo destinado a actividades económicas, se llega a las siguientes conclusiones:

- El desarrollo completo del Plan General generará ingresos corrientes suficientes para cubrir los gastos corrientes generados por el propio Plan; por tanto, no se prevén desequilibrios presupuestarios que impacten negativamente en la Hacienda Pública Municipal.
- Los ingresos obtenidos por el ICIO tras el desarrollo completo del Plan General son suficientes para hacer frente a la obtención y urbanización de los ámbitos establecidos por sistema de ejecución pública, la implantación y puesta en marcha de las medidas complementarias del Plan General demandadas en la participación ciudadana, y la ejecución de los Equipamientos públicos municipales propuestos en el propio Plan.
- Se incrementará el patrimonio municipal de suelo con la obtención parcial del 10% del aprovechamiento de los nuevos desarrollos.
- La superficie del suelo destinado a usos y actividades productivas es adecuada y suficiente para cubrir las necesidades de Anchuelo.

**DOCUMENTO DE AVANCE**  
**BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**  
**Volumen 3.- Normativa Urbanística**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE**  
**ANCHUELO**

**Autor del Encargo: Excmo. Ayuntamiento de Anchuelo**

Anchuelo (Madrid)

ABRIL de 2019







## INDICE

<b>VOLUMEN 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.....</b>	<b>6</b>
<b>Capítulo 1. Disposiciones de Carácter General .....</b>	<b>6</b>
1.1. Vigencia y ámbito de Aplicación.....	6
1.2. Criterios de interpretación .....	8
1.3. Criterios de revisión y modificación del Plan General .....	11
<b>Capítulo 2. Régimen urbanístico del Suelo .....</b>	<b>13</b>
2.1. Clasificación del Suelo del Termino Municipal .....	13
2.1.1. (OE) Suelo Urbano .....	13
2.1.2. (OE) Suelo Urbanizable .....	14
2.1.3. El suelo no urbanizable de Protección.....	15
2.2. Régimen urbanístico de la Propiedad del Suelo .....	16
2.3. Redes Supramunicipales, Generales y Locales.....	17
2.4. Reserva de Viviendas de Protección Pública.....	20
<b>Capítulo 3. Desarrollo y Ejecución del Plan General .....</b>	<b>21</b>
3.1. Instrumentos de Actuación y Clases .....	21
3.2. Proyectos de Edificación .....	24
<b>Capítulo 4. Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo.....</b>	<b>25</b>
4.1. Tipo de Licencias Urbanísticas y Régimen de Aplicación .....	25
4.2. Incumplimiento e infracciones urbanísticas.....	31
4.3. Régimen de fuera de Ordenación y desarrollo urbanístico .....	31
4.4. Deber de Conservación .....	33
<b>Capítulo 5. Normas Generales de Uso .....</b>	<b>34</b>
5.1. Definición y estructura de los usos.....	34
5.2. Regulación de los Usos .....	38
5.2.1. Usos Residenciales (R) .....	38
5.2.2. Usos Industriales (I).....	40
5.2.3. Usos Terciarios (T) .....	41
5.2.4. Usos Dotacionales (D).....	44
5.2.5. Usos de Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV) .....	45
<b>Capítulo 6. Normas Generales de la Edificación.....</b>	<b>46</b>
6.1. Parámetros que definen la edificación .....	46
6.2. Condiciones Generales Higiénico-sanitarias.....	56
6.3. Elementos complementarios de la edificación .....	57
<b>Capítulo 7. Normas Generales de la Urbanización .....</b>	<b>59</b>
7.1. Condiciones Generales para la ejecución y conservación de la urbanización .....	59
7.2. Condiciones técnicas de los elementos de Urbanización .....	62
7.2.1. Red Viaria.....	62
7.2.2. Red de Abastecimiento de agua.....	62
7.2.3. Red de Saneamiento .....	64
7.2.4. Red de Energía Eléctrica .....	67
7.2.5. Red de Alumbrado Público .....	68
7.2.6. Red de telefonía y telecomunicaciones .....	69
7.2.7. Red de Gas.....	69



7.2.8. Jardinería, Mobiliario Urbano y Señalización .....	70
7.2.9. Recogida de Basuras .....	71
7.3. Condiciones de recepción de Obras de Urbanización .....	71
<b>Capítulo 8. Normas Generales de Protección .....</b>	<b>73</b>
8.1. Protección del Medio Ambiente.....	73
8.1.1. Protección de los vertidos Sólidos .....	74
8.1.2. Protección de los vertidos Líquidos .....	75
8.1.3. Protección de Vertidos Gaseosos.....	75
8.1.4. Protección frente a la contaminación Acústica .....	75
8.1.5. Protección Contra Incendios.....	76
8.1.6. Protección frente a la Contaminación Electromagnética .....	76
8.1.7. Protección del Arbolado, vegetación y del Paisaje .....	76
8.1.8. Protección frente a la contaminación de Suelos .....	77
8.1.9. Protección de cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica .....	77
8.2. Protección de Vías Pecuarias .....	79
8.3. Protección de Redes de Infraestructuras .....	79
8.3.1. Protección de la Red de Carreteras.....	79
8.3.2. Protección de las Redes de Ferrocarril.....	81
8.3.3. Protección de Energía Eléctrica.....	83
8.3.4. Protección de Gasoductos.....	83
8.4. Protección de Patrimonio Histórico y Arqueológica.....	84
8.5. Protección de Espacio y Escena Urbana .....	84
<b>Capítulo 9. Regulación Específica de Suelo Urbano .....</b>	<b>87</b>
9.1. Definición y Subdivisión del Suelo Urbano.....	87
9.2. Condiciones generales para el desarrollo del Suelo Urbano .....	89
9.3. Zonificación y Ordenanzas Particulares .....	91
9.3.1. Ordenanza de Casco Antiguo (CA) .....	92
9.3.2. Ordenanza de Ensanche (E) .....	97
9.3.3. Ordenanza Unifamiliar (U) .....	99
9.3.4. Ordenanza Multifamiliar (M).....	102
9.3.5. Ordenanza Industrial (I) .....	104
9.3.6. Ordenanza de Equipamiento (EQ).....	107
9.3.7. Ordenanza de Servicios Urbanos (SU).....	108
9.3.8. Ordenanza de Red Viaria (RV) .....	110
9.3.9. Ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV) .....	110
<b>Capítulo 10. Regulación Específica del Suelo Urbanizable .....</b>	<b>112</b>
10.1. Definición y Subdivisión del Suelo Urbanizable .....	112
10.2. Condiciones Generales para el desarrollo del Suelo Urbanizable .....	112
10.3. Normas Particulares para cada Sector .....	114
10.4. Condiciones para la utilización del Suelo Urbanizable.....	114
10.5. Regulación del Suelo Urbanizable no Sectorizado .....	115
<b>Capítulo 11. Regulación Específica de Suelo No Urbanizable de Protección.....</b>	<b>116</b>
11.1. Definición y subdivisión del Suelo no Urbanizable de Protección .....	116
11.2. Régimen General del Suelo no Urbanizable de Protección .....	117
11.3. Régimen específico para cada tipo de suelo.....	122



**Capítulo 12. Memoria de Impacto Normativo ..... 129**



## VOLUMEN 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA

### **Capítulo 1. Disposiciones de Carácter General**

#### **1.1. Vigencia y ámbito de Aplicación**

##### **Art. 1. (OE) Ámbito de Aplicación**

1. La presente normativa urbanística (en adelante NNUU), que desarrollan las determinaciones previstas en el artículo 68, de la Ley 9/2001, del suelo de la comunidad de Madrid, serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Anchuelo
2. Por todo lo no específicamente señalado en el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), se atenderá a las prescripciones de la legislación general, u otros instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que resulten aplicables.

##### **Art. 2. (OE) Vigencia**

1. El PGOU entrará en vigor tras la publicación de su aprobación definitiva y de su contenido normativo en el BOCM (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid), de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento territorial y urbanístico vigente.
2. La vigencia del PGOU es indefinida, conforme a lo dispuesto en el Código de urbanismo de la Comunidad de Madrid en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 66.3.
3. Los acuerdos de aprobación de los planes de ordenación urbanística, así como las normas urbanísticas se publicarán internamente por el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la provincia (BOP). Adicionalmente, se publicarán íntegramente los acuerdos aprobatorios en el BOCM (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid por disposición del órgano que los hubiese adoptado.
4. No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior y, cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del Plan a cualquiera de carácter supramunicipal, el organismo autonómico competente podrá disponer el deber de proceder a la revisión del PGOU, conforme proceda según las circunstancias, y de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

##### **Art. 3. (OE) Documentación del Plan**

1. El Plan General de Anchuelo está formado por la documentación prevista en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en las “Recomendaciones de Documentación Técnica mínimas de los instrumentos de planeamiento”, concretándose en:

###### **a. Bloque I.- Documentación Informativa**

Se recoge la información urbanística y ambiental de municipio para elaborar el diagnóstico del Término Municipal. Sirve de soporte para la formulación de las determinaciones del Plan General y la capacidad del modelo territorial. Se divide en los siguientes volúmenes:

- Volumen I.- Memoria de Información
- Volumen II.- Planos de Información

###### **b. Bloque II.- Documentación Ambiental**

Conforme a la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental

###### **c. Bloque III.- Documentación Normativa**



- Volumen I.- Memoria de Ordenación

En este bloque se justifica, describe y cuantifica la ordenación propuesta en el Término Municipal. Incluye los siguientes anexos:

- Resumen Ejecutivo. Requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), expresivo de los siguientes extremos:
  - a. Delimitación de los Ámbitos en los que la ordenación proyectada altera a la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
  - b. Acompañado el documento de Aprobación Inicial, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
- Memoria de Impacto Normativo
- Memoria de Tramitación, en el que se detalla tanto el proceso de participación pública seguido, con los informes sobre las alegaciones recibidas; como los requerimientos de los informes sectoriales emitidos y el modo en que sus consideraciones se incorporan al plan.

- Volumen II.- Memoria de Sostenibilidad Económica y viabilidad económica

Conforme a lo previsto en el artículo 43.b LSCM, en el que justifica la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Incluye el Informe o memoria de sostenibilidad Económica al que hacen referencia los epígrafes 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se pondera el impacto del Plan General sobre las Haciendas Públicas afectadas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

- Volumen III.- Normativa Urbanística

Describe las determinaciones del Plan General con carácter Normativo, aplicables a las diferentes clases y categoría de suelo

- Volumen IV.- Fichas de Ordenación y Gestión

- Volumen V.- Catálogo de Bienes Protegidos

Recoge las determinaciones escritas y gráficas del Plan general sobre su catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por su interés arquitectónico, artístico, histórico, arqueológico y cultural.

- Volumen VI. - Inventario de Instalaciones de Suelo no Urbanizable

- Volumen VII.- Planos de Ordenación

- Volumen VIII.- Planos de Infraestructuras



#### **Art. 4. Obligatoriedad, ejecutividad y efectos**

1. El presente PGOU, así como los planes de desarrollo y los proyectos que los ejecuten, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán público eficaces, obligatorios y ejecutivos, sin perjuicio de que su validez se entenderá producida desde el momento en que se produzca su aprobación definitiva.
2. El PGOU 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.
3. La ejecutividad del planeamiento supone que, desde el momento de la publicación del acuerdo de la aprobación definitiva y del texto íntegro de las Normas del PGOU, quedan automáticamente declaradas de utilidad pública las obras en el previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y servicios públicos o a la construcción de dotaciones o equipamientos públicos, y otros usos análogos con fines no lucrativos, así como los suelos necesarios que constituyan zonas de influencias de las obras previstas, para asegurar el pleno rendimiento de éstas.

También se legitima con la aprobación del Presente PGOU las expropiaciones que materializan sus determinaciones, y se califican como fuera de ordenación los edificios incompatibles con él.

#### **Art. 5. Publicidad e información**

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

#### **Art. 6. Cedula Urbanística**

1. En consonancia con lo establecido en el artículo 5.d. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, todo administrado, tendrá derecho a que el ayuntamiento le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca, sector o ámbito determinado.

## **1.2. Criterios de interpretación**

#### **Art. 7. (OE) Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana**

2. La Interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad de Madrid, con arreglo a la legislación vigente.
3. En el caso de existir supuestos de conflicto entre los diversos documentos del PGOU, la interpretación se efectuará en el sentido que sea más favorable al cumplimiento o incrementos de las dotaciones y equipamientos urbanos, a los mayores 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. Primará siempre el mayor interés de la colectividad.
4. En tanto el planeamiento no indique expresamente lo contrario, la interpretación de su contenido se regirá por los siguientes criterios:



- a. 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
- b. En las referencias a dominios públicos como carreteras, cauces, vías pecuarias, etc., se utilizarán los criterios legales o reglamentarios aplicables de acuerdo con su legislación específica. Las afecciones genéricas sólo podrán ajustarse por el planeamiento en los supuestos y mediante los procedimientos citados expresamente en esta legislación
- c. 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.
  - Una vez 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 el levantamiento topográfico; en caso de no existir, los planos de ordenación que se hayan editado a menor escala
- d. 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
- e. 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.
- f. 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
- g. 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 éstos últimos.
- h. Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta última.
- i. Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones debidamente justificadas mediante comprobaciones cartográficas.
- j. Los planes de desarrollos podrán definir un orden de preferencia distinto al indicado por el PGOU, justificándolo de forma razonada en función de las circunstancias de cada territorio y de los procedimientos técnicos utilizados para formalizar sus determinaciones
- k. Para interpretar documentos vigentes redactados a partir de la 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 la 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
5. El Pleno Municipal podrá aprobar la interpretación que considere más adecuada a determinaciones del PGOU que sean ambiguas o para los que pudieran existir dos o más aceptaciones diferentes. La interpretación oficial requerirá un Informe Técnico de Servicio de Urbanismo municipal señalando la ambigüedad o doble aceptación posible existente y la propuesta de interpretación. Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al Documento del Plan General de Ordenación Urbana como anotación complementaria de la determinación que se interpreta; y se expondrá en lugar adecuado para conocimiento del público.

#### **Art. 8. (OE) Determinaciones estructurantes y determinaciones detalladas o pormenorizadas**

1. Son determinaciones estructurantes (OE) de la Ordenación Urbanística, las referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por este PGOU
2. Son determinaciones de Ordenación detallada (OD) las que, desarrollando y, en su caso, complementando la ordenación estructural, completan la ordenación urbanística para legitimar la actividad de ejecución.
3. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo. Las determinaciones detalladas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que corresponden.
4. De acuerdo con lo establecido, en el articulado de las NNUU del este PGOU se detalla el enunciado de cada artículo, o en la totalidad del capítulo correspondiente si el mismo corresponde con Ordenación Estructural (OE) u Ordenación Detallada (OD).

#### **Art. 9. (OE) Ordenanzas Complementarias**

1. El ayuntamiento podrá contar, en desarrollo de estas NNUU, con ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local.
2. La puesta en conocimiento de la Comunidad de Madrid se hará mediante remisión a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, de certificación de acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la correspondiente Ordenanza. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación.
3. Las ordenanzas municipales de urbanización deberán regular todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de las 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.
4. 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 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

### **1.3. Criterios de revisión y modificación del Plan General**

#### **Art. 10. (OE) Revisión del PGOU**

1. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planten variaciones sustanciales al modelo territorial, pudiendo el ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General.
2. Igualmente se consideran supuestos de revisión del Plan General los siguientes:
  - Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio
  - Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta por el Plan
  - Agotamiento de la capacidad del Plan
3. En ningún caso se considerará motivo de revisión la reconsideración parcial de la ordenación estructural o de la ordenación detallada establecida en el PGOU.
4. Cuando por razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del Plan a cualquiera de carácter supramunicipal, el organismo autonómico competente podrá disponer el deber de proceder a la revisión de PGOU, conforme procesa según las circunstancias, y de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

#### **Art. 11. (OE) Modificación del PGOU**

1. Se consideran modificaciones del presente Plan General las variaciones y alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no estén incluidos en los supuestos de revisión especificados en el artículo anterior.
2. Deberá cumplir las condiciones señaladas en el artículo 69 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid

#### **Art. 12. (OE) Tramitación de modificaciones**

1. Con carácter general la modificación o innovación de los planes de desarrollo del presente Plan General, deberá abordarse con la misma clase de plan y procedimiento con el que fue aprobado el instrumento que se pretende modificar
2. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, programas, normas y ordenanzas y la propia revisión del PGOU se sujetarán a las disposiciones establecidas en el art.57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid



**Art. 13. (OE) Régimen transitorio de las determinaciones del planeamiento anterior que se incorporan al Plan General de Ordenación Urbana.**

1. Los planeamientos anteriores existentes en el municipio y que el PGOU asume, se regirán por el siguiente régimen transitorio:
  - c. La normativa del anterior Plan General de Ordenación Urbana se sustituye en su totalidad por la presente normativa del PGOU, sin que exista ningún régimen transitorio
  - d. Las unidades de Ejecución aprobados y no ejecutados antes de la aprobación definitiva del presente PGOU, se incorporan como Suelo Urbano no Consolidado
  - e. Los Polígonos, Unidades de Ejecución y los sectores aprobados, se incorporarán como Suelo Urbano Consolidado



## Capítulo 2. Régimen urbanístico del Suelo

### 2.1. Clasificación del Suelo del Termino Municipal

#### 2.1.1. (OE) Suelo Urbano

##### Art. 14. (OE) Definición y Ámbito

1. Constituye el Suelo Urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 14 de la LSCM.
2. 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.

##### Art. 15. (OE) Suelo Urbano Consolidado

1. 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.

##### Art. 16. (OE) Suelo Urbano no Consolidado

1. 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.

##### Art. 17. (OE) Ejecución del Planeamiento en Suelo Urbano Consolidado

1. El PGOU establece la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado. En consecuencia, el desarrollo del Suelo Urbano no requiere de instrumentos de desarrollo posteriores, pudiendo desarrollarse y ejecutarse directamente por licencia; sin perjuicio de la posibilidad de desarrollar ulteriores Planes Especiales de Reforma Interior con el fin de reestructurar su consolidación, Actuaciones de dotación y Estudios de detalle.
2. El aprovechamiento privativo o susceptible de aplicación en cada parcela es, pues, el resultado de aplicar las condiciones de las ordenanzas particulares de cada zona a cada parcela



3. En los supuestos de cambio de alineación, previa a la obtención de licencia deberá cederse al ayuntamiento, libre de cargas y vacío de aprovechamiento, el terreno correspondiente y realizar las obras ordinarias, que conviertan efectivamente la parcela en solar, con costes a cargo del particular.
4. La obtención o ejecución en su caso, de suelos dotacionales lo serán de expropiación, ocupación directa o permuta, siendo las obras a cargo de la administración actuante.

#### **Art. 18. (OE) Ejecución del Planeamiento en Suelo Urbano no Consolidado**

1. La ejecución del suelo urbano no consolidado se efectuará conforme establece la LSCM a través de los correspondientes Planes Parciales. En el caso de que el PGOU incorpore en el sector su ordenación pormenorizada no se necesitará figura de planeamiento.
2. El corte suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras correrá a cargo de los desarrollos, debiendo de existir garantías suficientes.
3. Deberá acreditarse igualmente que el sistema de alcantarillado y depuración es capaz de asumir el incremento de caudal de aguas residuales correspondiente por lo que el organismo de la cuenca emitirá la correspondiente autorización de vertidos para el caudal previsto. Así mismo, se confirmará por parte de la entidad responsable del funcionamiento de la EDAR, que ésta tiene suficiente capacidad para absorber el incremento previsto.
4. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

### **2.1.2. (OE) Suelo Urbanizable**

#### **Art. 19. (OE) Definición y Ámbito**

1. Constituye el Suelo Urbanizable, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 15 de la LSCM, no tengan la condición de suelo urbano o suelo rústico en el PGOU, y éste los incluya a esta clase de suelo. Estos suelos podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística, en el propio PGOU, y en su caso en las Instrucciones técnicas de Planeamiento que se aprueben.
2. El ámbito de aplicación de este punto (2.1.2) corresponde a las superficies grafiadas en los planos de clasificación y calificación del suelo como Suelo Urbanizable (SURB)

#### **Art. 20. (OE) División del Suelo Urbanizable**

1. El suelo Urbanizable se divide en dos categorías primarias, según sus características en función de lo definido en el artículo 15.2 de la LSCM.
2. El Suelo Urbanizable Sectorizado integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y dividiéndose en recintos denominados sectores.

Estos suelos tienen las dimensiones y características adecuadas para ser espacios y desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión

3. El Suelo Urbanizable no Sectorizado 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.



#### **Art. 21. (OE) Desarrollo del Suelo Urbanizable**

1. La ejecución del Suelo Urbanizable sectorizado se efectuará conforme a lo establecido en la LSCM, a través de la figura del Plan Parcial para completar las determinaciones de Planeamiento. El documento de Plan Parcial se ajustará en contenido y tramitación a lo establecido en los artículos 47, 48 y 49 de la LSCM.
2. La ejecución del Suelo Urbanizable no sectorizado se ejecutará conforme a lo establecido en la LSCM, a través de la figura del Plan de Sectorización. El documento del Plan de Sectorización se ajustará en contenido y tramitación a lo establecido en los artículos 44, 45 y 46 de la LSCM.

### **2.1.3. El suelo no urbanizable de Protección**

#### **Art. 22. (OE) Definición**

1. El suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal en las que concurre alguna de las circunstancias del art. 16 de la LSCM y cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público.
  - b. Necesidad de preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior y por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.
2. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el PGOU ha descrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares
  - a. Tener la condición de bienes de dominio público natural
  - b. Ser merecedores de algún régimen de protección
  - c. 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 PGOU, y como consecuencia de la Evaluación Ambiental preliminar.

#### **Art. 23. División del Suelo no Urbanizable**

1. El suelo no Urbanizable de protección queda subdividido en los siguientes espacios
  - a. Suelo no Urbanizable de Protección Natural (Hábitats y Montes preservados)
  - b. Suelo no Urbanizable de Protección Ambiental (Vías Pecuarias, Cauces, Terrenos Forestales)
  - c. Suelo no Urbanizable de Protección Infraestructuras
  - d. Suelo no Urbanizable de Protección Agropecuaria
  - e. Suelo no Urbanizable de Protección Cultural
2. El suelo no Urbanizable Común (SNUC) incluye el resto de los suelos no urbanizables que no son merecedores de una especial protección. En este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo de implantación de actividades y usos propios del suelo no urbanizable; además se admite la aptitud legal para ser transformado, y, por tanto, la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador, siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen, en el presente PGOU.



## **2.2. Régimen urbanístico de la Propiedad del Suelo**

### **Art. 24. (OE) Colaboración de los particulares en el proceso de planeamiento**

1. Los particulares podrán, en los términos concretados por las presentes Normas Urbanísticas y de la LSCM, redactar planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, proyectos de urbanización y proyectos de reparcelación en desarrollo del presente Plan General.

### **Art. 25. (OE) Transmisiones**

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

### **Art. 26. (OE) Entidades colaboradoras**

1. A los efectos del adecuado cumplimiento por parte de los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará, y en su caso exigirá, la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras en la gestión del desarrollo Plan General. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas previstas en la LSCM y en el Reglamento de Gestión sino también, en su caso, la de Asociación de Contribuyentes prevista en la legislación de régimen local en el caso de actuaciones aisladas con imposición de contribuciones especiales, o de Asociaciones de Régimen General, si así procediere.
2. 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 núcleo 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.

### **Art. 27. (OE) Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano**

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano consolidado los definidos en el art.17 de la LSCM.
2. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano consolidado los definidos en el art.18 de la LSCM.

### **Art. 28. (OE) Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable**

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado los definidos en el art.21 de la LSCM.



2. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable no sectorizado los definidos en el art.22 de la LSCM.

#### **Art. 29. (OE) Derechos y deberes de los propietarios de Suelo no Urbanizable**

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable no sectorizado los definidos en el art.28 de la LSCM.

### **2.3. Redes Supramunicipales, Generales y Locales**

#### **Art. 30. (OE) Definición y situaciones**

1. Según el art.36 de la LSCM, las Redes Públicas son 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.
2. Las Redes Públicas tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general o bien no estar adscritos en particular a ningún sector de la población. Por ello, los terrenos ordenados como redes públicas presentan un interés especial para el interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo adecuado, funcionamiento y capacidad del territorio.
3. Entre las redes Públicas de Infraestructuras de Comunicaciones viarias, sociales y energéticas y redes de servicios urbanos se encuentran aquellos incluidos en Suelo no Urbanizable de Protección de Infraestructuras, consecuencia de la clasificación de suelo conforme a lo señalado en la LSCM y en las legislaciones sectoriales. La delimitación de la misma queda justificada en la memoria de ordenación y en estas NNUU.
4. Los Planos de ordenación pormenorizada y gestión, identifican y reflejan gráficamente las Redes Obtenidas y Adscritas.
  - a. Redes Adscritas. Correspondientes a aquellas redes que, de acuerdo con las Previsiones del Plan General, se incluyen en las distintas clases de suelo para su obtención e incorporación al dominio público, mediante su adscripción singularizada al desarrollo de los distintos polígonos y sectores
  - b. Redes Obtenidas. Correspondientes a aquellas redes de titularidad pública, existentes y ejecutadas en su totalidad
5. El PGOU ha previsto una serie de sistemas de infraestructuras y otros equipamientos que, por sus características, integran la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. Dentro de éstas se encuentran las infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, las conexiones a las redes existentes, en cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etc.).

Estas Redes Públicas tienen un carácter global, que es difícil independizar, y se deben ejecutar a cargo de los distintos sectores que quedan afectados por los mismos en la proporción de los aprovechamientos de los mismos. La ejecución de estas redes puede requerir, si se considera necesario, la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras.

6. La imputación económica a cargo de las Administraciones o del Ayuntamiento implica una obra de gestión directa a ejecutar por obra pública ordinaria o por cualquiera de los tipos de forma de contratación, independientemente de la administración que la ejecute.
7. Las obras se ejecutan, en la mayoría de los casos, a cargo de las Actuaciones Urbanizadoras de las Unidades de Actuación y de los Sectores. El procedimiento de obtención de suelo y el de ejecución y financiación de las obras de las redes de servicios de infraestructuras será proporcional en cada Unidad de Actuación o Sector a su aprovechamiento.



### **Art. 31. (OE) Rango de las redes Públicas**

1. La LSCM en su artículo 36 estipula según su servicio estipular tres rangos diferentes en las redes públicas:
  - a. Red Supramunicipal. Constituida por los suelos destinados a afrontar las necesidades sociales, territoriales y potenciales de toda la Comunidad. Su función, servicio y gestión, responde a políticas de la Administración del estado o de la Comunidad de Madrid
  - b. Red General. Son suelos que, según la LSCM, cuya función se limita al uso y servicio al conjunto del municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.
  - c. Redes locales. Constituida por los suelos públicos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación o sector.

### **Art. 32. (OE) Clasificación de las Redes Públicas**

1. Redes de Infraestructuras. Son aquellos sistemas públicos urbanos e interurbanos destinados a establecimientos de las trazas viarias, con sus áreas de acceso, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a este sistema, y otras instalaciones de naturaleza análoga.
  - a. Red de Comunicaciones (Viarías, ferroviarias, ...)
  - b. Red de Infraestructuras Sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración)
  - c. Red de Infraestructuras energéticas (eléctricas y gasísticas)
2. Redes de equipamientos. Son todos aquellos centros al servicio de la totalidad de la población del municipio, destinados a usos que se consideren necesario para el desarrollo comunitario, relación de las personas, ocio, manifestaciones culturales, usos recreativos y otras instalaciones análogas que estén grafiados en los planos.
  - a. Redes de Zonas verdes y espacios libres (espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas)
  - b. Redes de Equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos, y otras redes de interés social)
3. Redes de Servicios. Son todas aquellas redes públicas urbanas o interurbanas destinadas al suministro de energías, así como aquellas destinadas al abastecimiento, saneamiento y distribución de gas, vertederos de basuras, depósitos y redes de agua, depurados y redes de saneamiento.
  - a. Redes de Servicios Urbanos (suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos)
  - b. Redes de Vivienda Pública o integración Social

### **Art. 33. (OE) Obtención de las Redes Públicas**

1. En el Suelo Urbano Consolidado, el suelo destinado a Redes Públicas, siempre que no estén ya obtenidos, se obtendrá por expropiación, cuando así se señale expresamente en el planeamiento, en los proyectos de obra o en cualquier instrumento que implique su declaración pública. En este suelo se obtendrá por cesión directa en concepto de rectificación de alineaciones en el resto de los casos. En este suelo las Redes Públicas se ejecutarán como obras públicas ordinarias



2. Cuando estén incluidos o adscritos a Sectores o Unidades de Actuación, su obtención se realizará mediante cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo a los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, salvo determinación expresa en la ficha de Ordenación y Gestión.
3. En el supuesto de Redes públicas ya obtenidos, que se encuentren incluidos o adscritos a Sectores o Unidades de Actuación urbanizadora, la Administración expropiante se incorporará para la distribución de beneficios y cargas por la superficie en cada caso expropiada.
4. 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 caso de imposibilidad de ejecución de esta manera, se actuará por expropiación y ejecución mediante Obra Pública Ordinaria por parte del Ayuntamiento.
5. 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.

#### **Art. 34. (OE) Ejecución de las Redes Públicas**

1. Las obras correspondientes a las Redes Públicas se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística conjuntamente con las restantes obras de urbanización o, en su defecto, como obras públicas ordinarias.
2. Será obligación de los propietarios y/o promotores del Sector o Unidad de Actuación costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a Redes Públicas y que sean objeto de cesión obligatoria.
3. No obstante, lo dispuesto en el número anterior, la Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la Red Pública 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.
4. 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 en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico.
5. La ejecución de obras de edificación, así como todas las 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.
6. La ejecución material de las Redes Públicas de infraestructuras y servicios urbanos previstos para la totalidad del suelo urbano no consolidado y urbanizable en cualquiera de las categorías establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, en base a lo dispuesto en el ordenamiento aplicable en el momento de su formulación, será a cargo de las actuaciones urbanizadoras propuestas e incorporadas al PGOU en proporción al aprovechamiento homogeneizado de cada una de ellas con independencia de las que sean adscritas a efectos de su obtención.



7. La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizarán a cargo de la administración pública con las particularidades señaladas en estas Normas, salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios, o que tengan la obligación de ejecutarlos, y/o con los particulares que los sufraguen.

## **2.4. Reserva de Viviendas de Protección Pública**

### **Art. 35. Carácter de las Viviendas de Protección Pública**

1. De acuerdo con el art.38 de la LSCM el PGOU establece la reserva mínima de suelo para alojar viviendas acogidas a algún régimen de protección pública en Suelo Urbanizable Sectorizado y no Sectorizado
2. El ayuntamiento determinará en cada caso el carácter de las viviendas, bien viviendas de protección Pública Básica (VPPB) y Viviendas de Protección Pública Libre (VPPL), a localizar en el 10 % de la superficie de suelo de cesión del Suelo Urbanizable sectorizado y no sectorizado de cesión de suelo de las Unidades de actuación y sectores de carácter residencial.
3. Toda alteración de Planeamiento que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, tal como prevé el artículo 67 de la LSCM, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener el volumen y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin llegar a su incrementación.



## Capítulo 3. Desarrollo y Ejecución del Plan General

### 3.1. Instrumentos de Actuación y Clases

#### Art. 36. (OE) Tipos de Instrumentos para el desarrollo urbanístico del Suelo

1. EL PGOU se desarrollará según cada clase y categoría de suelo y las determinaciones que éstas impongan, mediante todas o algunas de las siguientes figuras y proyectos de planeamiento, ordenación y ejecución, regulados en el ordenamiento vigente y, los que, en su caso, pudieran haberse establecido por el ordenamiento territorial y urbanístico en el momento de su formulación.
2. Las figuras de Planeamiento y ordenación básica que ordenan detalladamente el suelo y califican el mismo son los siguientes:
  - a. Figura de Planeamiento General (Plan de Sectorización)
  - b. Figura de Planeamiento de desarrollo de Ordenación (Plan Parcial, Estudio de Detalle, Plan Especial, Ordenanzas Municipales y catálogo de bienes y espacios protegidos)
  - c. Figuras de Planeamiento de Gestión (Proyecto de Reparcelación)
  - d. Figuras de Planeamiento de Ejecución (Proyecto de Urbanización, y Proyecto de Obras de Infraestructuras).

#### Art. 37. (OE) Figuras de Planeamiento General

1. Los Planes de Sectorización (PS) son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística correspondiente del Plan General sobre los ámbitos de Suelo Urbanizable no Sectorizado. (SURB-NS1, SURB-NS2)

El Plan de Sectorización podrá incluir como parte de su contenido la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable no sectorizado correspondiente, cumpliendo los requisitos de la figura de planeamiento del Plan Parcial; tramitándose de forma simultánea.

#### Art. 38. (OE) Figuras de Planeamiento de desarrollo de Ordenación

1. Los Planes Parciales (PP) establecen el desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y en los sectores de Suelo Urbanizable de la ordenación del PGOU
2. Los Planes Especiales (PE) con la finalidad de:
  - a. Definir, ampliar o proteger de cualesquiera elementos integrantes de la Redes Públicas de Infraestructuras, equipamientos y Servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución
  - b. Conservar, proteger y rehabilitación del Patrimonio Histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico.
  - c. Conservar, Proteger, rehabilitación o mejora del medio urbano y del medio rural
  - d. Protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales
  - e. Crear o ampliar reservas de suelo dotacional



3. Con las mismas finalidades señaladas anteriormente y, también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) para áreas concretas de Suelo Urbano No Consolidado, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.
4. Constituyen figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria que no califican suelo:
  - a. Los Estudios de detalle (ED) establecen la disposición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes; con las limitaciones expresamente señaladas en el artículo 53.2 de la LSCM.

Establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir este.
  - b. Las Ordenanzas Municipales (OM) (bioclimáticas, ahorro de agua, vertidos industriales y terciarios, proyectos de urbanización, control de ruidos y vibraciones, recreo infantil, antenas, edificación y construcción, etc.), se redactarán independientemente del presente PGOU.

La aprobación, publicación se hará constar conforme a la legislación del régimen local
  - c. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, se establecen para complementar, precisar, actualizar o mejorar el catálogo de Bienes Protegidos (Volumen V del PGOU)

#### **Art. 39. (OE) Figuras de Planeamiento de Gestión.**

1. Los Proyectos de Reparcelación (PR) tienen como finalidad la operación urbanística Los proyectos de Reparcelación tienen como finalidad la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Los proyectos de reparcelación tienen objeto lo siguiente:

- a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluido los gastos de urbanización y gestión
- b) La regulación de las fincas o parcelas existentes.
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d) La adjudicación a la Administración Municipal de los terrenos de cesión, así como, en su caso, al urbanizador de los edificables, que legalmente correspondan.
- e) La adjudicación de solares resultantes a la Administración actuante o, en su caso, al urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización
- f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.

El área reparcelable, podrá ser discontinua y se definirá en el propio proyecto de reparcelación, no teniendo que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.



Los proyectos de reparcelación se ajustarán a las disposiciones establecidas en el ordenamiento aplicable en el momento de su formulación.

#### **Art. 40. (OE) Figuras de Planeamiento de Ejecución**

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) tendrán por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente. Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieren con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.

Los proyectos de Urbanización que formen parte de una figura de planeamiento podrán integrar en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica, los cuadros de precios y presupuesto.

La tramitación de los Proyectos de Urbanización que se tramiten conjuntamente a otras figuras de planeamiento y desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente procedimiento de aprobación propio de los correspondientes programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

Los proyectos de urbanización tendrán por objeto y contenido precisar las condiciones necesarias para ejecutar las obras establecidas en el ordenamiento aplicable en el momento de su formulación y se tramitarán y tendrán los efectos establecidos en dicho ordenamiento.

2. Los proyectos de Obras de Infraestructuras u ordinarias (PO) tienen por objeto la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar. A través de los Proyectos de Obras de infraestructuras podrán delimitarse unidades de actuación.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso de reparcelación
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico
- c) Expropiación

El coste de las obras Ordinarias que sean de urbanización conforme a este Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización

Los proyectos de Obras Ordinarias precisarán las condiciones necesarias para la ejecución de las obras que constituyen su objeto conforme a la dispuesto en el ordenamiento aplicable en el momento de su formulación.

#### **Art. 41. (OE) Actuaciones Aisladas**

1. Corresponde a ámbitos donde se actúa urbanísticamente de forma independiente, conforme al artículo 79.3 y concordantes de la LSCM y exclusivamente con alguna de las siguientes finalidades:
  - a. Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución.
  - b. Para la ejecución de obras públicas ordinarias



- c. 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 Plan Especial.

#### **Art. 42. (OE) Determinaciones de Desarrollo Urbanístico**

1. Los instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo, relacionados en el apartado precedente contendrán las determinaciones previstas en el ordenamiento territorial y urbanístico vigente, así como aquellas otras que se determinen expresamente en este PGOU.

#### **Art. 43. (OE) Condiciones generales de los Instrumentos de Planeamiento**

1. El desarrollo y ejecución del POM y de las ordenaciones detalladas que contiene o implica, se realizará conforme a los principios rectores establecidos LSCM y, la ejecución se regirá por lo dispuesto en la LSCM, aplicado a las concretas determinaciones del PGOU o el articulado que les sustituya en el momento de su formulación.
2. El contenido, la elaboración y tramitación de las distintas figuras de planeamiento se realizarán de acuerdo con las disposiciones reguladas en la LSCM o normativas que les sustituya

### **3.2. Proyectos de Edificación**

#### **Art. 44. (OE) Proyectos de edificación**

1. Los proyectos de edificación tendrán los contenidos necesarios para la obtención de la preceptiva licencia conforme a lo dispuesto en el ordenamiento aplicable en el momento de su formulación además de lo requerido en la normativa sectorial que se sea de aplicación y en la Ley general de la edificación.



## Capítulo 4. Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo

### 4.1. Tipo de Licencias Urbanísticas y Régimen de Aplicación

#### Art. 45. (OE) Actos sujetos a Licencia Urbanística

1. Estarán sujetos a licencia municipal los actos de edificación, construcción y uso del suelo enumerados en el art. 151 del LSCM vigente o normativa que la sustituya, y en las presentes Normas Urbanísticas del PGOU.

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

2. No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos debidamente aprobados y cuantas otras sean objeto de órdenes de ejecución.
3. Quedan excluidos de la exigencia de licencia, las actuaciones recogidas en el artículo 3 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. En este caso la licencia se sustituye por Declaración Responsable o Comunicación Previa, conforme a lo establecido en los artículos 4 y 5 de la misma ley.

#### Art. 46. (OD) Condición previa. Alineación oficial.

1. La alineación oficial se deberá solicitar con carácter previo a la solicitud del otorgamiento de licencias de edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.
2. La solicitud de los particulares deberá ir acompañada de dos copias de planos de situación y planos del solar a escala mínima de 1/500, con todas las cotas que determinen su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, incluyendo el acotado real de los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta y su ubicación exacta.
3. 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.
4. Será necesaria la definición de la alineación oficial por los Servicios Técnicos antes de con carácter previo a la concesión de licencia de edificación en las áreas de actuación directa que tengan el carácter de suelos finalistas.
5. En el suelo clasificado como Urbanizable o Urbano No Consolidado, dentro de las Actuaciones Aisladas, Unidades de Actuación o Sectores que se delimiten a través de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, por parte de los Servicios Técnicos, será necesario comprobar que las alineaciones y parcelas objeto de las solicitudes de edificación, se adecuan a las parcelaciones aprobadas, exigiendo en estos expedientes al solicitante, la incorporación del documento de cédula urbanística o plano de parcelación que acredite y justifique la alineación existente, plano que deberá realizar y suscribir el técnico competente con el detalle que se ha señalado en el párrafo segundo de este apartado.



#### **Art. 47. (OE) Clasificación de actos a los efectos de Licencias Urbanísticas**

1. A los efectos de tramitación y obtención de licencias urbanísticas se considera como obra menor la que se caracterizan por ser de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración o cerramiento que no precisan de proyecto firmado por profesionales titulados ni de presupuestos elevados, ni afecte a la estructura o elementos sustanciales de un inmueble.
2. Se entiende que son obras mayores todas las que no cumplen le recogido en el punto anterior necesitando, para su definición ejecución y desarrollo, de la redacción de proyecto firmado por técnico competente.
3. En ningún caso se entenderán como obras menores las intervenciones en edificios declarados Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.
4. Las Parcelaciones, segregaciones o cualesquiera de otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, no incluidos en los proyectos de reparcelación, están sujetos a la tramitación y obtención de la licencia específica correspondiente
5. Licencia de Obra Mayor. De forma no exhaustiva, e incluyen dentro de las obras mayores,
  - a. Obras de edificación de nueva planta, así como las de construcción e implantación de instalaciones que precisen de proyecto firmado por técnico competente.
  - b. Dentro del punto anterior se incluyen las obras de edificaciones auxiliares que requieran una estructura portante.
  - c. Las obras de rehabilitación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones integrales de toda la edificación afectada.
  - d. Las obras de reforma que afecten al aspecto exterior de los edificios de todas las clases existentes, referidas a aspectos relevantes de composición, huecos, aleros, elementos volados, etc.
  - e. La colocación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes
  - f. La instalación de invernaderos o instalaciones similares que, por su superficie y presupuesto, no puedan ser consideradas obras menores
  - g. La demolición de construcciones.
  - h. Colocación de grúas torre, ascensores, norias y otros aparatos elevadores para la construcción
6. Licencia de Obra Menor. Dentro de las licencias de obra menor se incluyen, de forma no exhaustiva, las siguientes:
  - a. Realización en vía pública relacionadas con la edificación contigua
    - Colocación de carteles, rótulos, banderines, anuncios luminosos y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, salvo en el caso de edificios protegidos que se tramitarán de forma específica.
    - Colocación de postes de todo tipo
    - Colocación de toldos de fachada a la vía pública
    - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores



- b. Realización obras auxiliares de la construcción
- Construcción de piscina o colocación de piscina prefabricada
  - Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras
  - Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencias de obra mayor
  - Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- c. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios
- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética
  - Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas, así como cambios de la distribución interior y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurantes.
  - Reparación de goteras en cubiertas y azoteas
  - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios que no precisen de la colocación de andamios
  - Colocación de puertas, persianas, rejas y balcones.
  - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  - Ejecución o modificación de huecos que no afecten a elementos estructurantes ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público
  - Remodelación de aseos en locales comerciales y almacenes
  - Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de huecos
  - Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores
  - Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachada que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta
- d. Otras obras
- Establecimiento de vallas o cercas definitivas
  - Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia
  - Las talas de vegetación arbustiva o de árboles aislados, salvo en los Montes de Utilidad Pública.
  - Cobertizos o casetas, separados de la edificación principal



#### **Art. 48. (OD) Licencia de usos y actividades**

1. Siempre que, de acuerdo con la legislación vigente, no proceda el sometimiento al régimen de comunicación previa, están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, 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.
2. La licencia urbanística se producirá conforme a lo establecido en el artículo 155 de la vigente LSCM o normativa que la sustituya o amplíe.

#### **Art. 49. (OD) Licencia de Primera Ocupación**

1. Terminadas las obras de nueva edificación y previamente a la ocupación de cualquier edificio o con carácter previo al cambio de uso de la licencia concedida, se solicitará al Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación.
2. Cuando la aptitud para uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de partes de una edificación, podrán obtener los interesados la eficacia de la Licencia de Primera Ocupación de forma parcial.
3. Están sujetos a licencias de primera ocupación:
  - Las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación o de reestructuración total
  - Las obras de acondicionamiento interior de edificios que supongan un aumento de número de viviendas
  - Las Obras mayores incluidas en esta Norma urbanística y las estipuladas en el artículo 151 de la LSCM

#### **Art. 50. (OD) Licencia de funcionamiento o apertura.**

1. Con carácter previo a la apertura o puesta en marcha de los edificios y locales destinados a usos no residenciales o de las instalaciones sujetas a licencia de actividad, el titular de la misma deberá solicitar licencia de funcionamiento al Ayuntamiento, siempre que, de acuerdo con la legislación vigente, no proceda el sometimiento al régimen de comunicación previa.
2. La licencia de funcionamiento tiene por objeto constatar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las condiciones de las licencias de instalación de actividades u otras actuaciones urbanísticas, en su caso y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas ambientales y de seguridad de su destino específico.
3. No precisarán licencias de funcionamiento las instalaciones generales de los edificios de uso cualificado residencial, con independencia de las comprobaciones municipales que se estimen, en orden a constatar la adopción de las medidas correctoras que hayan sido impuestas en la correspondiente licencia de obras e instalaciones.
4. Se entienden incluidas en este grupo las licencias que amparan los siguientes actos:
  - Cambio de usos de edificios e instalaciones y la transformación en vivienda de locales comerciales situados en edificios residenciales
  - Desarrollo de actividades sometidas al régimen de evaluación ambiental de Actividades, entendiéndose por tales las relacionadas en el Anexo 5º de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid
  - Primeros establecimientos



- Traslados de local
  - Traspasos o cambios en titular de locales cuando se varía la actividad que en ellos se venía desarrollar
  - Variaciones o ampliaciones de actividades desarrolladas en los locales, aunque continúe el mismo titular
  - Ampliaciones o reformas de locales
5. Quedan excluidos de la exigencia de la licencia de actividad o apertura las actuaciones recogidas en el artículo 3 de la Ley 12/2002, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. En estos casos se sustituirá por Declaración responsable o Comunicación previa, conforme a lo establecido en los artículos 4 y 5 de la misma ley.

#### **Art. 51. (OD) Requisitos para el Otorgamiento de Licencias**

1. Los requisitos y reglas para la concesión de licencias se establecen diferenciadamente para los siguientes casos:
  - a. Actos no precisados de proyectos técnicos de obras de edificación: conforme al artículo 153 de la LSCM
  - b. Actos precisados de proyectos técnico de obras de edificación: conforme al artículo 154 de la LSCM
  - c. Actos no contemplados en los epígrafes anteriores: conforme al artículo 156 de la LSCM

#### **Art. 52. (OE) Competencia y procedimiento para el otorgamiento de licencias**

1. La competencia para la concesión de las licencias urbanísticas corresponderá al alcalde o al órgano municipal en que delegue.
2. El procedimiento se establecerá en el Reglamento Orgánico del Municipio, conforme a la legislación sobre Régimen Local, respetándose las reglas establecidas en el artículo 157.2 de la LSCM.
3. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que, para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan General y en la legislación sectorial aplicable.
4. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud

#### **Art. 53. (OE) Procedimientos Ambientales**

1. Serán objeto de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos indicados en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, conforme a la modalidad establecida para cada caso.
2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los planes y programas indicados en el artículo 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.
3. Serán objeto de Evaluación Ambiental de Actividades las relacionadas en el Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. La tramitación y resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, debiendo desarrollarse conforme a los artículos 43 y siguientes de dicha Ley.



#### **Art. 54. (OE) Autorizaciones concurrentes**

1. 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.
2. Cuando se presenten solicitudes 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.
3. 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 siguientes de la Ley 9/2001
4. La concesión de licencias de Actividad no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.
5. La concesión de Licencia de Apertura o de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.

#### **Art. 55. (OE) Caducidad y Prórroga**

1. Las condiciones de caducidad y prórroga de las licencias urbanísticas se recogen en el artículo 158 de la Ley 9/2001
2. Todas las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar, como para terminar las obras, salvo las referidas a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen.
3. De haberse otorgado por acto presunto o no contener la licencia indicación expresa sobre dichos plazos, se entenderá otorgada bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y tres años para la terminación de éstas.
4. Los Ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento
5. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de las licencias, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere la legislación vigente.
6. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor. Transcurrido el plazo de 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 aplicar el régimen de ejecución sustitutoria o, si procede, la expropiación forzosa en los términos del artículo 162 y siguientes de la vigente Ley 9/2001 y sin necesidad de la inclusión de la parcela o solar en área delimitada al efecto.

#### **Art. 56. (OE) Cedula Urbanística**

1. En consonancia con lo establecido en el artículo 5.d. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, todo administrado, tendrá derecho a que el ayuntamiento le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca, sector o ámbito determinado.



## 4.2. Incumplimiento e infracciones urbanísticas

### Art. 57. (OE) Tipificación de infracciones

1. Los incumplimientos de las determinaciones de la presente normativa constituyen infracciones administrativas según lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. La tipificación de infracciones y sanciones se realizarán de acuerdo con sus estipulaciones
2. Lo dispuesto en el apartado anterior se establece sin perjuicio de su sometimiento en materia de disciplina urbanística a las disposiciones de la Ley 9/2001, sobre la inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística, infracciones urbanísticas y su sanción.

### Art. 58. (OE) Procedimiento Sancionador

1. Los procedimientos sancionadores que se incoarán cuando se constate alguna infracción a esta normativa, se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad de Madrid

### Art. 59. (OE) Órganos Competentes

1. El órgano competente para ejercer la potestad sancionadora será reglado por lo que marca el art.232 de la LSCM

## 4.3. Régimen de fuera de Ordenación y desarrollo urbanístico

### Art. 60. Régimen de las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación.

1. Edificación o actividad fuera de ordenación es aquella que resulta incompatible con el planeamiento o con la ordenación propuesta en el presente PGOU, total o parcialmente.
2. Se considera que existe una situación de **fuera de ordenación parcial**, cuando se dé alguno de los siguientes aspectos:
  - a) Se incumplan algunas de las condiciones siguientes: alineación, retranqueos, limitaciones de alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos y/o usos pormenorizados permitidos establecidos en el presente PGOU.
  - b) Los efectos ambientales superen los niveles máximos tolerados.
3. Se considera que existe una situación de **fuera de ordenación total**, cuando se dé alguno de los siguientes aspectos:
  - a) Que se ocupe suelo calificado como Red pública general o local de viario, zona verde o equipamiento público.
  - b) Que el uso actual en Suelo no Urbanizable no pueda legalizarse por incumplir las condiciones exigidas en la LSCM

### Art. 61. (OE) Obras y usos permitidos en los edificios calificados como fuera de ordenación parcial.

1. Se permitirán las obras de conservación y mantenimiento, siempre y cuando no impliquen incumplimiento de las condiciones fijadas por el presente PGOU.
2. 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 PGOU.
3. Los usos permitidos serán los propios de la Ordenanza Particular de Suelo Urbano o categoría de Suelo no Urbanizable donde se ubique la edificación fuera de ordenación.



4. En el caso de que el fuera de ordenación parcial se debiera a un uso no permitido, éste se podrá mantener hasta que se extinga la actividad, siempre que:
  - a) Se cuente con licencia de actividad en vigor.
  - b) Se cuente con todas las autorizaciones sectoriales exigibles.
5. En los edificios fuera de ordenación parcial que cuenten con licencia y autorización acorde al anterior planeamiento, podrán seguir desarrollándose las actividades existentes y, en su caso, solicitarse nuevas actividades, siempre que se cumpla la normativa sectorial de aplicación y el uso sea compatible con los establecidos en la Ordenanza Particular de Suelo Urbano o categoría de Suelo no Urbanizable de aplicación.

**Art. 62. (OE) Obras y usos permitidos en los edificios calificados como fuera de ordenación total**

1. En los edificios declarados como fuera de ordenación total sólo podrán realizarse obras de mera conservación destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano con respecto de la integridad del dominio público.
2. En los edificios declarados como fuera de ordenación total no se permitirán nuevas actividades ni cambios de uso, a no ser que el cambio de uso sea para legalizar su situación.

**Art. 63. (OE) Actuaciones ilegales**

1. 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 “actuación ilegal”.
2. Tendrán también el carácter de edificios, instalaciones o usos ilegales, aquellos a los que el PGOU otorgue esta condición de forma individualizada y motivará, “de facto”, la apertura de un expediente de disciplina urbanística.

**Art. 64. (OE) Exigencia de la legalización de las edificaciones sin licencia**

1. Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, que no cuenten con la preceptiva licencia o autorización pertinente, deberán ajustarse a lo que establece la legislación urbanística vigente.
2. Estos edificios deberán ajustar su situación conforme al planeamiento vigente, presentando la correspondiente solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurren circunstancias de “fuera de ordenación total” que se lo impidieran.
3. Se presentarán los proyectos y solicitudes de legalización que correspondan con el alcance de las obras, el tipo de actuaciones y o las edificaciones afectadas

**Art. 65. (OE) Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima**

1. Exclusivamente en el Suelo Urbano, se permitirá la materialización del aprovechamiento otorgado por las Ordenanzas Particulares de aplicación en aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie con anterioridad a la aprobación del presente POM.
2. Se permitirá su edificación, siempre que se pueda realizar, el programa mínimo exigido para el uso permitido por la normativa de aplicación sectorial vigente.
3. Los puntos anteriores no serán de aplicación en el caso de incumplimiento de normativa sectorial autonómica o estatal.



## **4.4. Deber de Conservación**

### **Art. 66. (OE) Deber de Conservación y rehabilitación**

1. Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad salubridad, ornato público y decoro; realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

### **Art. 67. (OE) Declaración de Estado ruinoso**

1. El artículo 171 de la LSCM define y regula la situación legal de ruina en que cesa el deber de conservación, y en su lugar el propietario viene obligado a proceder al derribo

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



## Capítulo 5. Normas Generales de Uso

### 5.1. Definición y estructura de los usos

#### Art. 68. (OE) Definiciones

1. Se entiende por **Uso Urbanístico** el destino que tienen, o pueden tener, las superficies que componen el territorio ordenado a través del planeamiento. Corresponde a la calificación del suelo la acción de asignar el uso urbanístico concreto de cada porción de suelo.
2. **Clase de usos:** Corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio.
3. **Tipos y subtipos de usos:** Corresponden a los diferentes destinos que pueden tener los usos en cada uno de los grupos, distinguiéndose los tipos y subtipos entre sí en función de su detalle y pormenorización.
4. **Categoría de uso:** Se denomina categoría de uso a las diferencias que puede tener un mismo uso en función de su tamaño.
5. **Situación del uso:** Corresponde a las diferentes ubicaciones que los usos pueden tener dentro de los edificios.

#### Art. 69. (OE) Diferenciación urbanística de los usos en razón de su calificación

1. El PGOU 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.

#### Art. 70. (OE) Diferenciación urbanística de los usos en razón de su importancia

1. **Uso principal:** son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominantes en un sector, ámbito de actuación, zona o parcela. Por lo tanto, se considera como mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción relación o porcentaje de él.
2. **Uso complementario:** es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios; siempre que no sobrepasa una proporción máxima del 50% de la superficie edificable.
3. **Uso prohibido:** Es aquél que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su prohibición 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 complementarios

#### Art. 71. Diferenciación urbanística de los usos en razón de su utilización

1. **Uso público:** Corresponde a aquél que se realiza en espacios o edificios en los que se permite su utilización por toda la población, de acuerdo con los criterios de acceso que implique la propia actividad desarrollada.



- a. Se consideran edificios de uso público, las unidades arquitectónicas independientes, cuyos espacios y dependencias exteriores e interiores sean en su totalidad de utilización colectiva o concurrencia pública, o constituyan en su totalidad un centro de trabajo. Son igualmente de uso público, aquellos edificios que en su mayor parte son de utilización colectiva, aunque tengan dependencias de uso privado, o vivienda para las personas que ejerzan las funciones de guarda, portería, vigilancia o mantenimiento del edificio.
  - b. Se consideran establecimientos de uso público, los locales cerrado y cubiertos, situados en el interior de edificios o instalaciones sean estos públicos o privados, para usos comerciales administrativos, culturales, deportivos, centros de trabajo, locales de espectáculos o reunión, etc.
  - c. Se entiende por instalaciones de uso público, las construcciones y dotaciones, permanentes o efímeras, abiertas y descubierta total o parcialmente, destinadas a fines deportivos, recreativos, culturales, comerciales u otros.
2. **Uso Privado.** Es aquél que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación.
- a. Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

#### **Art. 72. Intensidades de Uso**

1. Además de lo dispuesto específicamente para cada uno de los usos regulados en las presentes NNUU o para cada Ámbito, Sector o Clase de Suelo, con carácter general se establecen las siguientes limitaciones:
  - a) El uso o usos característicos supondrán un mínimo del 50% de la edificabilidad del Solar, Ámbito, Área, Sector o Unidad de Actuación.
  - b) 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.
  - c) El Uso Dotacional Público quedará excluido de la limitación del apartado anterior.
  - d) 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.

#### **Art. 73. (OE) Formas de regulación de usos urbanísticos**

1. Los usos permitidos o previstos por el planeamiento, conjuntamente con las condiciones específicas de las Normas Particulares y la legislación sectorial que les corresponde en razón de su destino, constituyen las Normas Generales de Usos, y su regulación se estructura en función del siguiente nivel de pormenorización:
  - a) Condiciones generales aplicables a los usos pertenecientes a una clase.
  - b) Condiciones específicas aplicables únicamente al Tipo de uso. En algunos casos, la regulación del uso hace referencia a las condiciones específicas de situación y de compatibilización.
  - c) Condiciones que resultan de la Legislación Sectorial aplicable a cada uso.
  - d) Condiciones específicas de uso determinadas por las Normas Particulares del Suelo Urbano, o en su caso, por los Planes Parciales, o Planes Especiales que desarrollen el PGOU.



- e) Condiciones Particulares de cada uno de los ámbitos de desarrollo propuestos o definidos en el PGOU y señaladas en su correspondiente Ficha de Ordenación y Gestión

#### **Art. 74. (OE) Reglas de aplicación**

1. La autorización de un tipo de uso en las Normas Particulares conlleva la autorización de todos los Subtipos que contenga, salvo lo regulado específicamente respecto a su compatibilidad con otros usos, situaciones, normas y ordenanzas.

A su vez, todas las compatibilidades e incompatibilidades de usos que se regulan con carácter general en este Capítulo son de aplicación para todas las Ordenanzas Particulares con las salvedades que se regulen específicamente en estas últimas.

#### **Art. 75. (OE) Clase de Usos**

1. A los efectos de estas Normas Urbanísticas, los usos se clasifican en las siguientes clases:
  - a. Usos Residenciales (R): Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.
  - b. Usos Industriales (I): Son los usos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas. Así como al aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.
  - c. Usos Terciarios (T): comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población.
  - d. Uso Dotacionales (D): Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales encaminadas a proveer a los ciudadanos de los equipamientos necesarios que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud, etc. Y proporcione los servicios propios de la vida urbana, tanto administrativos como de abastecimiento e infraestructuras para asegurar la funcionalidad urbana.
  - e. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV): 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 condiciones ambientales

#### **Art. 76. (OE) Situaciones de Usos**

1. **Situación Exclusiva (E)**. Cuando el uso puede ocupar por completo y con carácter exclusivo, el edificio.
2. **Situación Compartida (C)**. Cuando puede compartir el edificio con otros usos.
  - a. Situación Baja (B). Cuando el uso compartido debe estar situado en la planta baja del edificio.
  - b. Situación Inferior (I). Cuando el uso compartido puede estar situado en las plantas inferiores del edificio, es decir planta baja y primera o planta sótano y semisótano.
  - c. Situación Doméstica (D). Cuando el uso puede ser compartido con el residencial.
3. Cuando se establecen los usos permitidos en un ámbito o una zona y no se señala ninguna situación específica, se entenderá que se autorizan en cualquier situación, salvo que expresamente se señale alguna limitación



**Art. 77. (OE) Cuadro-Resumen de Usos**

CLASE	TIPO		SUBTIPO	CATEGORIA	
<b>I</b>	<b>RESIDENCIAL</b>		<b>R</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>	1	Residencial Unifamiliar	RU		
	2	Residencial Multifamiliar	RM		
	3	Residencial de apartamentos	RA		
	4	Residencial Colectiva	RC		
<b>II</b>	<b>INDUSTRIA</b>		<b>I</b>		
<b>INDUSTRIAL</b>	1	Industrial Extractiva	IE		
	2	Industrial Agropecuaria	IA		
	3	Industrial Logística-Almacén	IL		
	4	Industrial Transformación	IT		
	5	Industrial Taller y Artesanía	ITA		
	6	Industrial Otros	IO		
<b>III</b>	<b>TERCIARIO</b>		<b>T</b>		
<b>TERCIARIO</b>	1	Terciario Comercial	TC	1.1 Alimentación	
				1.2 Artículos personales	
				1.3 Hogar	
				1.4 Comercio Mixto	
	2	Terciario Oficinas	TO		
	3	Terciario Hotelero-Hostelero	TH	3.1 Estancia	
				3.2 Consumo de bebidas y comida	
	4	Terciario Servicio del Automovil	TS	4.1 Estaciones de Servicio-gasolinera	
				4.2 Equipo y maquinaria	
				4.3 Aparcamiento	
	5	Terciario Recreativo	TR	5.1 Espectáculos	
5.2 Reunión					
5.3 Juego					
6	Terciario Otros	TOT			
<b>IV</b>	<b>DOTACIONAL</b>		<b>D</b>		
<b>DOTACIONAL</b>	1	Equipamiento	DE	1.1 General	
				1.2 Educativo	
				1.3 Cultural-religioso	
				1.4 Deportivo	
				1.5 Administrativo-Institucional	
				1.6 Asistencial-Sanitario	
				1.7 Servicios Urbanos	
	2	Red Viaria	DC	3.1 Red viaria Interurbana	
				3.2 Red Viaria Urbana	
	3	Infraestructuras	DI	4.1 Agua	
				4.2 Saneamiento	
				4.3 Energía	
				4.4 Almacenaje y tratamiento de residuos	
<b>ZONAS VERDES</b>	1	Zonas Verdes	DV	1.1 Área de Juego	
				1.2 Jardín	
				1.3 Parque	



## 5.2. Regulación de los Usos

### 5.2.1. Usos Residenciales (R)

#### Art. 78. (OE) Tipo de Uso Residencial

1. Residencial Unifamiliar (RU). Corresponde a los usos residencial que se ubican en un edificio exclusivo y unitario situado en parcela independiente, con acceso directo al exterior, que se utiliza como residencia habitual para una única familia.
2. Residencial Multifamiliar (RM). Corresponde a los usos residenciales ubicados en edificios múltiples o divisibles en pisos, para ubicar varias viviendas, con un acceso común para todas las viviendas al exterior del edificio. Estas edificaciones albergan varias viviendas de familias distintas.
3. Residencial Apartamentos (RA). Residencial multifamiliar de viviendas muy reducidas, con uno o dos dormitorios y superficie útil menor 40 m<sup>2</sup>.
4. Residencial Colectiva (RC). Edificios de uso residencial, en los que el uso es individual, sin composición familiar, formando grupos numerosos, tales como conventos, Residencial Universitarias, etc. Se excluye de este uso los albergues, hoteles, pensiones, etc., que se incluyen en el uso hotelero

#### Art. 79. (OE) Condiciones específicas de Uso Residencial

1. Toda vivienda deberá ser **exterior**, entendiéndose como tal la que, como mínimo, tenga los huecos de la estancia o comedor y de al menos un dormitorio a la fachada exterior del edificio a calle o plaza o a patios cuya dimensión mínima sea superior a la 2/3 de la altura que exista entre el nivel del piso de la vivienda y el nivel de coronación del muro más alto del patio
2. Para el **programa mínimo obligatorio de una vivienda** y sus dimensiones mínimas, se estará a lo dispuesto en la orden de 17/05/1977, Normas de Diseño y Calidad de las V.P.O que establece los aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública, o normativa que lo sustituya.  
  
Este programa mínimo será uso con independencia de su régimen de promoción (libre o protegida).
3. Las **condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, y habitabilidad** serán las reguladas en el Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que le sustituya. Con carácter general serán de aplicación subsidiaria las reguladas para las viviendas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y la establecidas en la Ordenanza municipal de Medio Ambiente vigente.
4. La altura libre mínima de piso será de 2,50 m. En vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo, tendederos y cocinas, la altura libre podrá reducirse, justificadamente, hasta 2,40 m. En las plantas bajo cubierta, la altura libre mínima será de 2,50 m. en, al menos, el 50% de su superficie.
5. Toda edificación destinada al uso de vivienda, deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de barreras arquitectónicas.
6. Los usos compatibles con los de la vivienda deberán cumplir:
  - a. Que tengan acceso independiente del acceso común del edificio de las viviendas.



- b. Que no resulten molestas para los vecinos, en función de lo dispuesto en el Reglamento vigente de Actividades molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

#### **Art. 80. (OE) Condiciones específicas de Uso Residencial Colectivo**

1. Los usos de Residencia Especial cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidos en la regulación general sobre hospedaje que esté vigente en Castilla-La Mancha, salvo cuando exista una regulación específica para el uso concreto, donde se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales
2. Toda edificación destinada al uso de vivienda, deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

#### **Art. 81. (OE) Dotación de aparcamiento del Uso Residencial**

1. La dotación de plazas de aparcamiento se resolverá en el interior de la parcela privada.
2. En los nuevos desarrollos de Suelo Urbanizable, se exige una dotación de 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.
3. En el Suelo Urbano Consolidado, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares. Si no se determinara, se reservará 1 plaza de aparcamiento por vivienda, con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.
4. No obstante, cuando justificadamente no sea posible el cumplimiento de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, se establece que:
  - a) No será exigible la dotación de 1 plaza por vivienda en el caso de rehabilitación de la edificación que no implique cambio de uso.
  - b) No será exigible más de una planta bajo rasante dedicada a garaje para alcanzar el número de plazas exigibles.
  - c) No será exigible la dotación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda cuando la superficie del solar sea inferior a 150 m<sup>2</sup>, o cuando la fachada principal del edificio dé frente a una calle peatonal siempre y cuando la condición de peatonal de la misma fuera por decisión municipal.

#### **Art. 82. Condiciones específicas de los aparcamientos vinculados al Uso Residencial**

1. Las dimensiones mínimas, consideradas libres de obstáculos, serán las reflejadas en el siguiente cuadro:

<b>TIPO DE VEHÍCULO</b>	<b>LARGO (m)</b>	<b>ANCHO (m)</b>
Vehículos de dos ruedas	2,50 m	1,50 m
Automóviles	5,00 m	2,50 m*
Vehículos Industriales ligeros	5,70 m	2,50 m
Vehículos Industriales grandes	9,00 m	3,00 m

\* Si la plaza está cerrada por muros a ambos lados el Ancho mínimo será de 3,00 metros

Se permite la invasión de pilares en este espacio, siempre que no suponga una reducción de más del 10% de la dimensión mínima establecida.

2. No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que, aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
3. Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes con respecto a su geometría, entradas y salidas, ancho de viales, etc.



4. Las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se regirán por la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.
5. Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso tendrán una anchura mínima de 3,50 metros, con el sobre ancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a 6 metros.
6. Las pendientes de rampa serán como máximo del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.
7. La altura libre mínima será de 2,25 m. en su punto más desfavorable, incluido el acceso de vehículos o el descuelgue de instalaciones.
8. En las viviendas unifamiliares el ancho mínimo de puertas de acceso será de 3,00 metros.
9. En los garajes comunitarios que den servicio a más de una vivienda se cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Las puertas de acceso serán de un ancho mínimo de 3,00 m.
  - b) La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de 5,00 m.
  - c) La plataforma horizontal y las rampas de acceso tendrán una longitud mínima de 3,00 metros.
  - d) Las mesetas de rampa tendrán una anchura mínima de 5,00 m. y una pendiente máxima del 2%.

## 5.2.2. Usos Industriales (I)

### Art. 83. (OE) Tipo de Usos Industriales

1. **Industria extractiva (IE).** Es un uso que industrial que tiene por objeto la extracción y preparación inicial de las materias primas del territorio.
2. **Industria agropecuaria (IA).** Es el uso industrial que tiene vinculación directa con los recursos agropecuarios (avícolas, cinegéticos, ganaderos, agrícolas, de conservas, etc.)
3. **Industria Logística-Almacén (IL).** Corresponde este uso industrial al almacenamiento de productos que se realiza en edificio independiente o como uso complementario de cualquier otra industria, sin que tengan esta consideración los pequeños almacenamientos anexos del uso comercial.
4. **Industria de Transformación (IT).** Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales destinados a industrias manufactureras o de transformación que destinan la mayoría de su superficie a la obtención y preparación de los productos, sin perjuicio de que tengan incluidos almacenes al servicio de la actividad principal.
5. **Industria taller y artesanía (ITA).** Corresponde a este uso a aquellas industrias destinadas al montaje de productos acabados y a su reparación, así como a actividades artes y oficios profesionales cuya característica principal es que son compatibles con el uso residencial por no resultar molestos.
6. **Industria Otros (IO).** Corresponde a usos ubicados en edificios y locales destinados a prestar cualquier otro tipo de uso industrial

### Art. 84. (OE) Subtipos y categorías de Usos Industriales.

1. Para todos los usos industriales se establecen 2 subtipos:
  - a) **Subtipo 1. Compatible con el uso residencial (ICO).** Aquellas industrias que no sean contaminantes o ruidosas, de acuerdo a la ordenanza municipal de medio ambiente, y, por lo tanto, su implantación es compatible con el uso residencial.



- b) **Subtipo 2. No compatible con el uso residencial (INC).** Aquellas industrias que son contaminantes y/o ruidosas, de acuerdo a la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, y, por tanto, su implantación no es compatible con el uso residencial.

#### **Art. 85. (OD) Condiciones específicas del Uso Industrial**

1. Todas las industrias deberán cumplir las Reglamentaciones y disposiciones legales vigentes que les afectasen, y en especial al reglamento vigente de Actividades, molestas, nocivas, Insalubres y peligrosas, así como la normativa vigente de Contaminación Atmosférica.
2. Las zonas de trabajo deberán tener una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> y un volumen mínimo de 10 m<sup>3</sup> por cada puesto de trabajo. Los locales deberán tener ventilación e iluminación natural o artificial. En el primer caso la superficie de los huecos no deberá ser menor de 1/8, de la superficie del local. En el caso de la iluminación y ventilación artificial se exigirán oportunos proyectos de estas instalaciones, redactados por técnico competente, pudiendo el Ayuntamiento inspeccionar periódicamente el funcionamiento de estas instalaciones, a través de sus servicios técnicos.

Aseos: dispondrán de aseos independientes para ambos sexos, a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción

La expulsión de humos, gases o vapores, se dotará de las instalaciones de depuración exigidas por la Reglamentación vigente sobre la materia.

Toda edificación destinada al uso industrial, deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o Municipal en materia de supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### **Art. 86. (OD) Dotación de equipamientos del Uso Industrial**

1. Los vehículos de transporte o uso propios de la actividad y los que efectúen los suministros y operaciones de carga y descarga, deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.
2. En los nuevos desarrollos de Suelo Urbanizable, se exige una dotación de 1 plazas de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construibles.
3. Los garajes asociados al uso industrial deberán cumplir las condiciones específicas que se establecen en las condiciones específicas de los garajes vinculados al Uso Residencial.

### **5.2.3. Usos Terciarios (T)**

#### **Art. 87. (OE) Tipos y Subtipos de Uso terciario**

1. **Terciario Comercial (TC).** Incluye todos los usos de los locales abiertos al público destinados a la compraventa de mercancías al por menor.

Este tipo de uso tiene los siguientes subtipos:

- a) **Subtipo 1. Alimentación** - Corresponde a la venta de alimentos
  - b) **Subtipo2. Artículos personales** - Corresponde a la venta de todo tipo de artículos personales para la población y servicios personales como peluquería, estanco, etc.
  - c) **Subtipo 3. Hogar** – Corresponde a todo tipo de venta de artículos para el hogar como muebles, electrodomésticos, droguería, ....
  - d) **Subtipo 4. Mixto** - Corresponde a todo tipo de venta de artículos mixta como bazares, supermercados e hipermercados.
2. **Terciario Oficinas (TO).** Corresponden a usos que comprenden locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.



3. **Terciario Hotelero-Hostelero (TH).** Comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras, incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo juveniles, y centros vacacionales escolares o similares. También, comprende las actividades destinadas al establecimiento de consumo de bebidas y comidas.
  - a) **Subtipo 1. Consumo de bebidas y comidas (TH-BC)**
  - b) **Subtipo 2. Estancia (TH-E)**
4. **Terciario Servicio del Automóvil. (TS)** Corresponden a usos ubicados en edificios y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles, incluyendo tanto talleres de reparación y mantenimiento, como estaciones de servicio, párquines públicos, aparcamiento para transportes, ...
  - a) **Subtipo 1. Estaciones de servicio-gasolinera.** Servicios destinados a la venta de combustible al por menor
  - b) **Subtipo 2. Equipos y maquinaria.** Servicios destinados al mantenimiento y reparación de vehículos
  - c) **Subtipo 3. Aparcamientos.** Corresponden a los estacionamiento o garaje, sobre o bajo rasante, que no estén vinculados a los usos del resto de la parcela o de la edificación
5. **Terciario recreativo (TR).** Corresponden a usos que comprenden las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general y la relación humana.
  - a) **Subtipo1. Espectáculos (TRE).** Establecimientos para el desarrollo de espectáculos como discotecas, salas de fiestas, cines, teatros, etc.
  - b) **Subtipo 2. Reunión (TRR).** Establecimientos para reunión de asociaciones privadas, locales de peñas, etc.
  - c) **Subtipo 3. Juego (TRJ).** Establecimientos para juego como casinos, bingos, salones recreativos, etc.
6. **Terciario Otros (TOT).** Corresponden a usos ubicados en edificios y locales destinados a prestar cualquier otro tipo de uso terciario de servicio.

#### **Art. 88. (OD) Condiciones específicas de los Usos Terciarios**

1. Condiciones específicas de los usos terciario Comercial (TC)
  - a) Los locales comerciales podrán tener luz y ventilación natural o artificial. Si la iluminación y ventilación son naturales la superficie de los huecos no será menos de 1/8 de la superficie del local. Si la iluminación y ventilación son artificiales, se exigirán en 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.
  - b) Estos locales podrán situarse en semisótanos, planta baja o planta primera, siempre que tengan acceso directo desde la calle, independiente del acceso a las viviendas del edificio donde se ubiquen.
  - c) Los aseos no tendrán comunicación directa con el local de venta, ni a la vía pública, estarán diferenciados para uno y otro sexo si el número de empleados es mayor de 10 debiendo establecerse un inodoro y un lavabo por cada 10 empleados. En los locales comerciales que formen un conjunto podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.
  - d) La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.



2. Condiciones específicas de los usos terciario Oficinas (TO)
  - a) Los locales destinados a oficinas podrán estar situados, en cualquier planta del edificio, y su acceso podrá realizarse a través del mismo portal que a las viviendas, siempre que ello no suponga molestias para los vecinos y la comunidad de vecinos del inmueble así lo autorice. En caso contrario tendrán que tener acceso independiente desde la calle.
  - b) Su iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial, con los mismos requisitos que las específicas de los usos terciario comercial en su art.84.1.a).
  - c) Dispondrán de aseos comunes para ambos sexos, si el número de empleados es menor de 10 y diferenciados si supera este valor, a razón de un lavabo y un inodoro por cada grupo de 10 empleados
  - d) Se exigirían las medidas correctoras necesarias para evitar molestias al vecindario, tales como ruidos, vibraciones, etc. Dando cumplimiento al ordenamiento vigente.
  - e) 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.
3. Condiciones específicas de los usos terciario Hotelero-Hostelero (TH)
  - a) Los edificios y locales destinados a este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial aplicable. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.
  - b) En el caso de existir locales en semisótano o en sótano primero, 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.
  - c) 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.
4. Condiciones específicas de los usos terciario recreativo (TR)
  - a) Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia.
  - b) Deberán cumplir las condiciones de las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del ruido.
5. Toda edificación destinada a uso terciario, deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de barreras arquitectónicas

#### **Art. 89. (OD) Dotación de aparcamientos de los usos terciarios**

1. En los nuevos desarrollos de Suelo Urbanizable, se exige una dotación de 2 plazas de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.
2. Los garajes asociados al uso terciario deberán cumplir las condiciones específicas que se establecen en las condiciones específicas de los garajes vinculados al Uso Residencial.



## 5.2.4. Usos Dotacionales (D)

### Art. 90. (OE) Tipos y Subtipos de Usos dotacionales

1. **Dotacional Equipamientos (DE).** Define aquellos usos que reúnen las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, solo los equipamientos de titularidad pública computarán a los efectos de 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.
  - a) **Subtipo 1. Equipamiento general** - Destinado a albergar cualquier equipamiento que no entre dentro de alguno del resto de subtipos.
  - b) **Subtipo 2. 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
  - c) **Subtipo 3. Equipamiento Cultural-Religioso** - Usos que comprenden las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural o religiosa, como bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
  - d) **Subtipo 4. Equipamiento deportivo** - Usos e instalaciones destinados a la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta.
  - e) **Subtipo 5. Equipamiento Administrativo-Institucional** - Uso destinado a redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, y otras de análoga finalidad.
  - f) **Subtipo 6. 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 médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general.
  - g) **Subtipo 7. Equipamiento 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, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad.
2. **Dotacional de Comunicaciones (DC)** - Uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, viarios (tanto para el tráfico rodado, peatonal, mixto o carril-bici) y ferroviarios, incluidos los espacios como 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.
  - a) **Subtipo 1. Red Viaria Interurbana**
  - b) **Subtipo 2. Red Viaria Urbana**
3. **Dotacional Infraestructuras (DI)** - Son los usos que comprenden las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. 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.



- a) **Subtipo 1. Infraestructuras de Agua**
- b) **Subtipo 2. Infraestructuras de Saneamiento**
- c) **Subtipo 3. Infraestructuras de Energía**
- d) **Subtipo 4. Almacenaje y tratamiento de residuos**

**Art. 91. (OD) Condiciones específicas de Uso Dotacional**

1. Los diferentes usos de equipamiento cumplirán con las disposiciones legales vigentes que les afecte cada caso
2. Toda edificación destinada al uso Dotacional, deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de Barreras Arquitectónicas.

## **5.2.5. Usos de Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV)**

**Art. 92. (OE) Tipos y Subtipos de Usos de espacios libres y Zonas Verdes**

1. **Dotacional de espacios libres y zonas verdes** – Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso de espacio público y en la observación y contemplación del entorno.
  - a) **Subtipo 1. Áreas de Juego**
  - b) **Subtipo 2. Jardines**
  - c) **Subtipo 3. Parques**

**Art. 93. (OD) Condiciones específicas de espacios libres y Zonas Verdes**

1. 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
2. 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.



## Capítulo 6. Normas Generales de la Edificación

### 6.1. Parámetros que definen la edificación

#### Art. 94. (OE) Objeto y Contenido

1. Estas Normas Generales tienen como objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente

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 todos los casos deberá reunir cualquiera construcción.

#### Art. 95. (OE) Parámetros netos o brutos

1. En los suelos urbanizables, definidos por el Plan General de Ordenación Urbana, los **parámetros brutos** se referirán a las superficies de ordenación, incluidos los Sistemas Generales, tanto interiores como exteriores, y los **parámetros netos** a las superficies de ordenación, excluidos los Sistemas Generales antedichas.
2. En los suelos urbanos, y en los suelos lucrativos de los desarrollos de planeamientos de detalle, los **parámetros netos** se referirán a las superficies edificables, excluidas las superficies de cesión pública.

#### Art. 96. (OE) Zona Edificable

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

#### Art. 97. (OE) Parcela

4. Se entiende por **parcela** el suelo de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbano y urbanizable, vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística
5. Se entiende por **parcela mínima** la superficie de parcela a partir de la cual es susceptible de edificarse un edificio independiente, de acuerdo con lo regulado en su ordenanza de aplicación.
6. **Frente de parcela** es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas. En casos puntuales y justificados, la alineación oficial puede consistir en frente a zona verde pública colindante con vía pública que forma el acceso rodado a la parcela.
7. **Frente mínimo** es el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
8. **Fondo de parcela** es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medida perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse, al menos, en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.
9. La **superficie libre de parcela** corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación



#### **Art. 98. (OE) Solar**

1. Es aquella parcela que se encuentra totalmente urbanizado 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 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 canalización para telecomunicaciones

#### **Art. 99. (OD) Alineaciones**

2. Se entiende por **alineación** las líneas que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.
3. Se entiende por **alineaciones exteriores** las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas de manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
4. Se define como **ancho de calle** la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables enfrentadas a ambos lados de una vía.
5. **Alineaciones interiores** son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o área de movimiento
6. **Alineaciones oficiales** son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.
7. **Finca o parcela fuera de alineación** es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente

#### **Art. 100. (OD) Rasantes**

1. Se entiende por **rasantes** las cotas geométricas que definen las alturas del terreno.
2. **Rasantes exteriores** son las cotas de alturas geométricas de las calles a espacios libres públicos
3. **Rasantes interiores** son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.
4. Las **rasantes oficiales** son los perfiles de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales del presente PGOU y de los planeamientos que lo desarrollen, y ratificadas por el Ayuntamiento.

#### **Art. 101. (OD) Fondo edificable**

1. Es el espacio comprendido entre la alineación oficial y una línea paralela a ésta situada a la distancia marcada para dicho fondo en la ordenanza correspondiente, sobre la que se puede materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.



2. Salvo disposición expresa en las ordenanzas, en aquellos casos en los que el fondo edificable de la parcela no supere dicha medida en tres (3) o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior, a no ser que deje de construirse parte del fondo máximo edificable y se mantengan al menos tres (3) metros abiertos dentro de la parcela.

#### **Art. 102. (OD) Superficie Ocupada**

1. La **superficie ocupada** es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los cuerpos volados ni los elementos salientes iguales o inferiores a 1 metro.
2. Computarán, a efectos de superficie ocupada, los porches y los cuerpos volados y los elementos salientes superiores a 1 metro.

#### **Art. 103. (OD) Ocupación de Parcela**

1. **Ocupación** de parcela es el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela, zona o manzana, sector o unidad de ejecución en que se ubique.
2. **Ocupación máxima** es el valor máximo permitido por cada ordenanza, determinado bien por la alineación oficial, por el porcentaje sobre la parcela neta o por el área ocupable delimitada por los retranqueos permitidos.

#### **Art. 104. (OD) Líneas de la edificación**

1. **Líneas de fachada** son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.
  - a) En la edificación cerrada, las líneas de fachada son las alineaciones exteriores cuando coinciden con la alineación de calle, e interiores cuando coinciden con las alineaciones interiores de parcela.
  - b) En la edificación abierta y aislada las líneas de fachada exterior quedan situadas en el interior de la parcela.
2. **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.
3. **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.

#### **Art. 105. (OD) Retranqueos**

1. **Retranqueos** son las distancias que existen en las edificaciones abiertas entre los límites de la edificación y las alineaciones exteriores y linderos de la parcela dentro de las cuales no se puede edificar, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de 1 metro.
2. Únicamente se permitirán la utilización bajo rasante en las zonas de retranqueo, y siempre que se realicen en plantas sótanos, cuando estén expresamente permitidos por la ordenanza de aplicación.
3. Los retranqueos se medirán siempre de forma perpendicular, en la posición más desfavorable, y será de obligado cumplimiento en todos los puntos del mismo.



4. Cuando se utilicen los retranqueos a fachada como espacio de acceso público, frente a locales comerciales, el tratamiento de estos espacios exigirá una uniformidad de composiciones, permitiéndose pérgolas y jardineras, siempre y cuando sean desmontables.

#### **Art. 106. (OD) Distancia entre edificaciones**

1. Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros, balcones y cornisas, inferiores a 1 m. y hastiales y petos con alturas verticales menores de 1,50 m.
2. La distancia puede ser medida entre edificaciones situadas en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

#### **Art. 107. (OD) Tipologías de la edificación**

1. Las **tipologías edificatorias** son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela. Se distinguen las clases de tipologías edificatorias recogidas en los siguientes puntos.
2. **Edificación Alineada a Vial.** Comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:
  - a) **Edificación en Manzana Cerrada.** Comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.
  - b) **Edificación en Manzana Abierta.** Son las edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.
3. **Edificación Aislada Exenta.** Es la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.
4. **Edificación Aislada en bloque pareado.** Edificación que se adosa tan sólo a uno de los lindes de la parcela para formar parejas de edificios con parcelas contiguas.
5. **Edificación Adosada.** Es la construcción que se sitúa al menos sobre uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas. Dentro de la misma se diferencian en función de que las edificaciones se adosen a dos o más lindes o sólo a uno.
6. **Edificación independiente.** Corresponde a aquellos edificios con una superficie libre de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.
7. **Edificación Específica.** Corresponde aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).



#### **Art. 108. (OD) Altura de la edificación**

1. La **altura del edificio** es la distancia vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, o la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta permitida.
2. La altura de la edificación puede medirse por el número de plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.
3. **Medición de la altura sobre rasante.** La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:
  - a) **Número de plantas.**
    - Corresponde a las plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.
    - A efectos de medición de altura de planta no computarán como tales las siguientes:
      - Las plantas sótanos.
      - Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo, sea inferior a 1,00 m.
      - Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
      - Las plantas de cubierta siempre y cuando cumplan con lo estipulado por la norma correspondiente.
  - b) **Altura máxima de Cornisa**
    - Es la distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno, hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano inferior del forjado de techo de la última planta de piso.
    - La medición de la altura máxima, en caso de desnivel del terreno o calle, se realizará sobre la media de la fachada, pudiendo dividirse por tramos de hasta 10 metros.
    - La medición de la altura máxima de la cornisa en los patios abiertos a medianeras o patios cuya dimensión permita la existencia de viviendas interiores, se realizará bien sobre el plano superior del forjado del techo de la planta de sótano si existe o sobre el plano superior de forjado o solera del suelo de la planta baja. Para los patios interiores cerrados por la propia construcción
  - c) **Altura de las edificaciones en función de sus distintas situaciones**
    - Para los edificios en esquina, o que tengan varias fachadas, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor nivel, anchura o principal, pudiendo conservarse esta altura con el fondo máximo autorizado en cada caso. A partir de este fondo, habrá de rebajarse la altura de la edificación a los parámetros que correspondan por las calles de menor rango.
    - En viviendas aisladas, en zonas de ordenanza unifamiliar y cuando se produzca el hecho de parcelas o solares que se encuentren a media ladera, estando situada la calle de acceso a distinta cota que el solar, se procederá como sigue:



Se permitirá el banqueo de la edificación en cornisa sucesivas paralelas al vial siempre que se cumpla la condición de que la altura máxima edificada no exceda la permitida en las normas, midiendo esta con respecto a la rasante del suelo natural.

d) Altura máxima de cumbrera

- Corresponde a la altura máxima que puede tener el punto más alto de coronación de un edificio.
- En esta medición no se incluyen las chimeneas ni las antenas.
- Cuando se trate de edificaciones con una regulación exclusiva de altura por la referencia de cumbrera, se aplicará esta altura sobre el plano paralelo al terreno natural de la parcela.

e) Pendiente o inclinación máxima

- Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.
- Los paramentos de cubierta partirán desde la cota de la cara superior del último forjado, no permitiéndose recrecer dicha medida.
- Por encima de la pendiente, sólo se permitirán mansardas, cuerpos de instalación, chimeneas y antenas.

f) Envoltente del edificio

- Se entiende por envoltente de edificio el volumen teórico máximo dentro del cual se debe situar la edificación. Viene definido por las líneas de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de cumbrera.

g) Profundidad de la edificación

- Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno.
- En el presente Plan no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

#### Art. 109. (OD) Plantas de la edificación

1. Se entiende por **planta** de la edificación el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.
2. **Planta Baja** de un edificio es la situada al nivel del terreno, y en la que la parte superior de su forjado de piso terminado puede estar entre 1,20 m. por encima de la rasante de la acera o del terreno y 1 m. por debajo de ésta. Corresponde a la planta por donde se accede al edificio desde el exterior.
3. **Entreplanta**, es la situada entre la planta baja de un edificio y el primer piso. La entreplanta podrá segregarse registralmente de la planta baja en aquellos casos en los que esté físicamente separada de ésta, cuente con acceso independiente desde vía o espacio libre público, servicios propios e independientes, así como fachada a vía o espacio libre público.
4. **Plantas de piso** son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.
5. **Planta ático** es aquella planta que se sitúa encima de la última planta permitida de un edificio, cuya fachada se encuentran retranqueada un mínimo de 3,00 m. **de la cara exterior de fachada a espacio público o viario, y su** altura no será superior a 3,20 m., medidos desde la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe. Su cubierta deberá ser obligatoriamente plana.



La **planta ático** se podrá sustituir por cubierta inclinada con bajo cubierta con aprovechamiento, siempre que esté expresamente permitido por la ordenanza de aplicación y no se sobrepase la altura máxima de cumbre. Está cubierta inclinada deberá cumplir el art. 83. Pendiente o inclinación máxima, de las presentes NNUU.

6. **Planta de cubierta** es el cuerpo del edificio entre el forjado de techo de la última planta de piso, y la cubierta inclinada.
7. **Planta abuhardillada** es aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, considerada como tal a partir de una altura libre superior a 1,50 m. por encima de suelo terminado y susceptible de iluminarse desde el exterior.
8. **Planta sótano** es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
9. **Planta semisótano** es aquella planta que tiene la parte superior de su forjado de piso a más de 1 m. de profundidad respecto a cualquier punto de la acera o terreno circundante, y la parte superior del forjado de techo por encima del terreno circundante.

#### **Art. 110. (OD) Superficie útil de la edificación**

1. Se entiende por **superficie útil** de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites definidos por los muros, tabiques o elementos de cerramiento o división que la conformen.
2. Se excluirá de este cómputo total la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, los elementos estructurales verticales y las canalizaciones o conductos de instalaciones

#### **Art. 111. (OD) Superficie construida de la edificación**

1. La **superficie construida** de un edificio corresponde a los metros cuadrados totales que tiene, tanto bajo rasante como sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados, a excepción de las superficies correspondientes a la planta bajo cubierta que no computen como planta.

#### **Art. 112. (OD) Superficie sobre y bajo rasante**

1. Corresponderán a las superficies de las plantas que tengan tal consideración, tanto respecto a la superficie construida como a la edificada.

#### **Art. 113. (OD) Superficie computable de la edificación**

2. **Superficie computable** es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por el Plan o por su ordenación urbanística específica.
3. Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:
  - a) Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y, además, las entreplantas y las plantas abuhardilladas, siempre que tengan una altura libre igual o superior de 1,50 m.
  - b) Los cuerpos cerrados de la edificación.
  - c) Las terrazas y porches cubiertos, cerrados por tres lados.
  - d) Los miradores y galerías.
  - e) Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 m.
  - f) Las instalaciones deportivas con cubrición permanente.



- g) Cualquier otra parte que no esté específicamente indicada en los listados de este artículo.
4. Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:
- a) Los porches y terrazas cubiertos limitados por uno o dos lados.
  - b) Las terrazas descubiertas y los balcones con vuelos superiores a 1 m.
  - c) Los soportales y las partes diáfanas de las plantas bajas que tengan uso privado.
5. No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:
- a) Los sótanos.
  - b) Los semisótanos que no computen como planta.
  - c) Las plantas de cubierta destinadas a instalaciones del edificio, con una superficie que no sobrepase un 6% de la superficie total edificada si se trata de edificios residenciales, y de un 10% si se trata de edificios con otros usos, con la salvedad de las edificaciones singulares de equipamientos generales y usos terciarios y comerciales que conformen un conjunto homogéneo, que justificarán este porcentaje sobre la superficie edificada del conjunto.
  - d) Los soportales y las partes diáfanas de planta baja que tengan uso público o comunitario.
  - e) Las terrazas descubiertas y los balcones con vuelos iguales o inferiores a 1 m.
  - f) Las terrazas de azotea descubiertas.
  - g) Los remates destinados a instalaciones del edificio.
  - h) Los elementos salientes.
  - i) Los patios cerrados interiores descubiertos.
  - j) Los porches y cenadores abiertos por todos sus lados.
  - k) Los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,50 m<sup>2</sup>.
  - l) Los huecos de ascensores.
  - m) Los huecos no ocupados por las escaleras.

#### **Art. 114. (OE) Edificabilidad**

1. Es la medida de la superficie edificable o computable, en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, zona, Sector o Unidad de Ejecución. La edificabilidad podrá ser:
- a) **Edificabilidad bruta**, cuando se calcula sobre las superficies totales del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de Sistemas Generales Interiores y Exteriores.
  - b) **Edificabilidad neta**, cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, excluidos los Sistemas Generales adscritos, en el caso de Sectores o Unidades de Actuación, o excluidas superficies de cesión, en el caso de parcelas.



#### **Art. 115. Superficie edificable**

1. Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando los parámetros de aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, zona, manzana, Sector o Unidad de Ejecución según se trate, ya sea por la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y alturas máximas exteriores e interiores, bien sea por aplicación de las alineaciones de la edificación, la altura máxima de cornisa y la edificabilidad, con las limitaciones y restricciones que se establecen con carácter general.

#### **Art. 116. (OD) Cerramientos de la edificación**

1. Se entiende por **cerramientos de la edificación** los elementos constructivos que constituyen, la separación entre el interior y el exterior de un edificio. Por su situación respecto al exterior pueden ser fachada o cubierta.
2. Se entiende por **fachadas** el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de visualizarse desde el exterior, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela.
3. **Medianeras** son los cerramientos de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes adosados.

#### **Art. 117. (OD) Cuerpos de la edificación**

1. Se entiende por este término los diferentes conjuntos volumétricos habitables y ocupables, que agrupados componen el edificio.
2. Los cuerpos de los edificios se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose:
  - a) **Cuerpos cerrados de la edificación** son aquellas partes de las plantas y escaleras del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.
  - 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 y situados en el interior de la línea de edificación.
  - d) **Cuerpos salientes** de la edificación son aquellos cuerpos del edificio que sobresalen de la línea de edificación.
3. No se permiten cuerpos salientes en planta baja, ni podrán disponerse a una altura menor de 3,60 metros libres sobre el nivel de la acera.

#### **Art. 118. (OD) Patios**

1. Son superficies de parcela que tienen una afección directa con los edificios, bien por su situación dentro de ellos o como elementos residuales libres de edificación, cuya superficie sea inferior a la ocupada por la edificación.
2. **Patios cerrados** son aquellas superficies de la parcela limitadas por las edificaciones en todos sus lados.
  - a) La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función de su altura H que 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.



- b) Las dimensiones de los patios cerrados serán tales que las luces rectas de los locales que iluminen sean como mínimo  $\frac{1}{3}$  de la altura del patio medido perpendicularmente a la fachada y en ningún caso inferior a 3,00 metros, de forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 3,00 metros de diámetro.
  - c) Se permitirá cubrición de patios cerrados con claraboyas y lucernarios translúcidos siempre que estos elementos dejen un espacio desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubrición que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio.
3. **Patios abiertos** son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados y que están limitados por la edificación en alguno de sus lados.
4. **Patio inglés** es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso. La distancia máxima al paramento de fachada será de 1,00 m. Caso de tener más anchura, deberá quedar cubierto con un tramex pisable.

#### **Art. 119. (OD) Elementos Exteriores de la edificación**

1. Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que se ubican en el exterior del edificio y que cuando sobresalen de la línea de edificación tienen el carácter de elemento saliente. Pueden ser:
- a) **Aleros** son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal. Salvo disposición específica de la normativa zonal de aplicación, el vuelo máximo de los aleros será de 0,90 m. en edificación cerrada.
  - b) **Petos y antepechos** son los elementos de las cubiertas planas, situados en las azoteas, que delimitan en su perímetro estos espacios.
  - c) **Cornisas** son los remates decorativos situados en las fachadas de los edificios.
  - d) **Pérgolas** son los elementos estructurales en forma de parrilla horizontal que se efectúan en las azoteas visitables, en las terrazas de cubierta o en las terrazas de cubiertas de plantas bajas como elemento decorativo para quitar o tamizar los rayos solares.
  - e) **Rejas** son todos aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada. En edificación cerrada sólo podrán sobresalir 0,10 m.
  - f) Los **zócalos** constituyen la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso. En edificación cerrada, los tratamientos y acabados de los zócalos sólo pueden sobresalir 0,15 m. de la línea de fachada, en aceras con anchura igual o superior a 0,75 m.

#### **Art. 120. (OD) Elementos provisionales**

1. Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.



## **6.2. Condiciones Generales Higiénico-sanitarias**

### **Art. 121. (OD) Condiciones generales: Obligación de Solicitud de licencia**

1. Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, y elementos que modifiquen la escena urbana. A este efecto, será de obligado cumplimiento la ley 34/2007 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Ordenanzas Municipales y otras disposiciones legales sobre estos extremos.

### **Art. 122. (OD) Protección contra incendios y pánico**

1. 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.

### **Art. 123. (OD) Beneficios a proyectos comprometidos con el ahorro energético.**

1. 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.
2. 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, 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, instalación de fuentes energéticas por aprovechamiento de la radiación solar o la fuerza eólica más exigentes que los mínimos obligatorios, cogeneración, arquitectura bioclimática, etc.

### **Art. 124. (OD) Supresión de Barreras Arquitectónicas**

1. Conforme a lo establecido por la Ley estatal 7/2015, Ley de Suelo y rehabilitación Urbana y las comunitarias Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de 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, 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.
2. De la obligación anterior quedan únicamente excluidas las reparaciones que exigieran 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.

### **Art. 125. (OD) Recogida de basuras**

1. Los edificios divisibles deberán contar con un local en planta baja o sótano destinado a la recogida de basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.
2. Las dimensiones de los mismos se ajustarán a lo dispuesto en el DB-HS del CTE vigente o normativa que lo sustituya.



#### **Art. 126. (OD) Evacuación de Aguas y depuración**

1. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas 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.

#### **Art. 127. (OD) Instalaciones del edificio**

1. Salvo disposición específica regulada en el documento de Plan Hidrológico de la cuenca sirviente y 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/seg y 0,10 l/seg para agua fría y caliente respectivamente.
2. Con respecto a los gases de calderas para calefacciones y sus instalaciones, se regirá por lo establecido en las normas o reglamentos sectoriales de aplicación, y 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.

### **6.3. Elementos complementarios de la edificación**

#### **Art. 128. (OD) Movimiento de tierras de parcelas.**

1. En cualquier parcela, los movimientos de tierra no podrán alterar el terreno más de la altura del cerramiento ciego perimetral. A partir de ese punto, podrán conformarse los terrenos con una pendiente máxima de 30°.
2. En las parcelas unifamiliares de las urbanizaciones, no deberá alterarse en  $\pm 1,00$  m. la altura del terreno natural en todo el perímetro de la parcela, pudiendo conformarse el resto del terreno cumpliendo la pendiente máxima señalada en el párrafo anterior.
3. Toda modificación de la topografía natural llevará consigo la obligación de canalizar las aguas de lluvia y riego hasta la red de saneamiento.

#### **Art. 129. (OD) Cerramiento de parcela**

1. Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.
2. A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.
3. No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,50 m. por razón de los desniveles de terreno o la acera.
4. Salvo existencia de normativa específica que indique otra cosa, se permiten los cerramientos de parcela (tapias o cercas) respecto a espacios públicos, con fábrica maciza que habrá de enfoscarse y pintarse de blanco o tonos claros terrosos, pudiendo ser el resto de rejería, madera o acabado vegetal.



#### **Art. 130. (OD) Edificaciones auxiliares exteriores**

1. Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia.
2. En todos los casos, se deberán cumplir los retranqueos, y la altura máxima no será superior a 3,50 m, medidos respecto a cualquier punto del terreno.
3. Se exceptúan de los retranqueos de calle las conserjerías, y los estacionamientos no cerrados.
4. Estas edificaciones podrán ser: Invernaderos, garajes, estacionamientos, perreras, conserjerías, trasteros, almacenes, cenadores, barbacoas, leñeras, ...

#### **Art. 131. (OD) Instalaciones deportivas**

1. Piscinas
  - a) Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, y debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.
  - b) Las piscinas deberán estar separadas un mínimo de 1,00 m. de los linderos.
  - c) En los casos de piscinas incluidas en la edificación, éstas deberán respetar los mismos parámetros de retranqueos que la edificación a la que pertenecen.

Pista de tenis, frontones y padel - Estas instalaciones deberán efectuarse cumpliendo un retranqueo mínimo a linderos de 2 m, o en su caso un retranqueo igual a la altura que sobresalga del terreno el cerramiento, que no podrá superar en ningún caso 4 m de altura.



## Capítulo 7. Normas Generales de la Urbanización

### 7.1. Condiciones Generales para la ejecución y conservación de la urbanización

#### Art. 132. (OD) Alcance de las obras de urbanización.

1. Las determinaciones de este Capítulo afectan a las siguientes obras:
  - a. Red viaria.
  - b. Red de abastecimiento de agua.
  - c. Red de saneamiento.
  - d. Red de energía eléctrica.
  - e. Red de alumbrado público.
  - f. Red de telefonía y telecomunicaciones.
  - g. Red de gas.
  - h. Jardinería, mobiliario urbano y señalización.
  - i. Recogida de basuras
2. 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 o Condiciones Técnicas, que en su momento apruebe el Ayuntamiento, el cual, podrá modificar cualquiera de las determinaciones establecidas en estas Normas, y a estos efectos constituirá Norma Complementaria a las mismas.

#### Art. 133. (OD) Los Proyectos de Urbanización

1. Pueden ser de los siguientes tipos a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:
  - a) Los Proyectos de Urbanización, en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.
  - b) Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias, que tienen por objeto la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.
2. Como norma general, las obras de urbanización en suelo urbano consolidado, cuando no se encuentren definidas unidades de actuación y se encuentren en zonas de aplicación directa de las ordenanzas, y nunca en las unidades exteriores del casco urbano, se realizarán como proyectos de obra ordinaria y proyectos de urbanización simplificados.
3. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios interesados en aquellos casos que se establece en las ordenanzas o en las condiciones de las unidades de actuación. En el caso de no facilitar al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de las obras de urbanización, aquél podrá proceder a la obtención del mismo a través de los mecanismos de gestión establecidos en el LSCM
4. Las obras comprendidas en el Suelo Urbano No Consolidado, en las Unidades de Actuación, los Planeamientos incorporados y los Ámbitos de Reforma Interior, y en los sectores de Suelo Urbanizable, deberán realizarse a través del procedimiento establecido en el PGOU, correspondiente con la ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras.



5. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo, u otras determinaciones propias de planeamiento de rango jerárquico superior. Tampoco podrá modificar las previsiones del presente PGOU, ni Planes Especiales o Estudios de Detalle que las desarrollan

#### **Art. 134. Costes de las obras de urbanización en una Actuación Urbanizadora**

1. Según lo establecido en el artículo 97 de la LSCM, el importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate. Las redes Públicas de utilización exclusiva, y los particulares de cada unidad se financiarán por los propietarios de cada unidad.
2. Los gastos asumibles en la urbanización de una unidad de actuación serán los correspondientes a las obras de urbanización necesarias para desarrollar el ámbito.
3. 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 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.
4. Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar; además, 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 éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

#### **Art. 135. (OD) Contenido documental del proyecto de urbanización.**

1. El proyecto de urbanización contendrá la documentación descrita en el Art. 69 del RP, y como mínimo, la que se enumera a continuación, además de contener los documentos que determina el Plan General y que sean precisos para justificar la exacta adecuación del proyecto de urbanización a aquél.
  - 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. Cuadros de precios descompuestos y unitarios
  - h. Presupuesto.

#### **Art. 136. (OD) Conservación de la Urbanización y prestación de los servicios urbanos**

1. La conservación de la urbanización, cuando no se especifique expresamente lo contrario, se llevará a cabo por el Ayuntamiento, salvo durante el periodo de garantía de las obras de urbanización, que correrá a cargo del Promotor de la Urbanización.
2. Cuando se señale su obligación a los particulares esta conservación se efectuará:
  - a) Por el Promotor de la Urbanización hasta la finalización del periodo de garantía de las obras de urbanización.



- b) Por la Entidad Urbanística de Conservación, una vez finalizado el periodo de garantía de las obras de urbanización, constituida por todos los propietarios de suelo incluidos en el ámbito, conforme a las determinaciones del artículo 137 de la LSCM.
  - c) En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de esta obligación conforme se regula en el apartado siguiente.
  - d) Cuando existan Comunidades de Propietarios y la conservación sea privada, la Comunidad a través de sus representantes, 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.
  - e) En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento procederá de oficio a la constitución de la Entidad correspondiente.
3. 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 y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.
4. En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de los gastos de conservación, la Presidencia de la Entidad le corresponderá al representante municipal.
5. Las Entidades Urbanísticas de Conservación, podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia con limitaciones de acceso a la urbanización, siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente

#### **Art. 137. Condiciones de Accesibilidad**

1. 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 Barreras arquitectónicas especialmente:
- a. La Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras Arquitectónicas 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 Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
  - d. Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.



2. 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.

## **7.2. Condiciones técnicas de los elementos de Urbanización**

### **7.2.1. Red Viaria**

#### **Art. 138. (OD) Condiciones Generales**

1. La utilización de las vías públicas que componen la red viaria viene regulada en la ordenanza particular, y su régimen de uso viene complementado por la regulación del Reglamento General de Circulación, aprobado por Real Decreto 116/1998, de 30 de enero, por el que se adaptan a la Ley 5/1997, de 24 de marzo, el Reglamento General de Circulación y el Reglamento de Procedimiento Sancionador en materia de Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial.
2. El régimen del Sistema Viario Interurbano que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid en los casos de carreteras autonómicas, y por la Ley de Carreteras 37/2015 para las carreteras estatales, siendo de aplicación las normas de protección.

#### **Art. 139. (OD) Condiciones de diseño**

1. 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.
2. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.
3. En todas las calles se cumplirá el Código de Accesibilidad vigente en la Comunidad de Madrid, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

### **7.2.2. Red de Abastecimiento de agua**

#### **Art. 140. Condiciones generales**

1. Las características del suministro de agua, de su red de distribución, incluyendo los depósitos reguladores y del sistema de riego e hidrantes, se efectuará con carácter general siguiendo las indicaciones y normas establecidas por el Ayuntamiento, o en su caso, el ente gestor, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en las presentes Normas.
2. La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento directamente o mediante el convenio oportuno con el ente gestor, en la totalidad del término municipal, de forma que los gastos que se originen se repercutan en una tarifa conjunta de agua en la que esté integrada la cuota de depuración.
3. El Ayuntamiento fijará el lugar y condiciones de enganche a las redes generales municipales.



#### **Art. 141. (OD) Condiciones de Suministro**

1. La procedencia de agua de suministro domiciliario para su primera implantación, deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados regulados en la normativa de aplicación vigente.
2. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 100 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.
3. En todo caso, no se permitirá realizar pozos para el abastecimiento para consumo humano.
4. En caso de recibir el Ayuntamiento instalaciones con pozos propios se deberá prever la conexión a la red del ente gestor para tiempos de sequía.
5. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.
6. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos (2) bombas.
7. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

#### **Art. 142. (OD) Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo**

1. Las dotaciones mínimas exigidas, de acuerdo al Plan Hidrológico del Tajo, son:
  - a) En zonas residenciales: 220 lit/hab/día.
  - b) En zonas terciarias e industriales: 4.000 m<sup>3</sup>/Ha/año.
2. En desarrollos industriales la dotación se podrá reducir cuando se justifique en el caso de actuaciones logísticas o similares, hasta 1.000 m<sup>3</sup>/Ha/año.
3. La presión mínima será de 2 atm. en la toma y la máxima de 6 atm. En los puntos más desfavorables de la red se garantizará una presión de 1 atm.
4. Se podrán establecer por el Ayuntamiento, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua estableciéndose al efecto el volumen de consumo, en m<sup>3</sup> por mes y por vivienda, que se considera suntuario, con independencia del suministro utilizado con objeto de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso.
5. El agua para la red de hidrantes deberá cumplir lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

#### **Art. 143. (OD) Características de diseño de red**

1. Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular.
2. Se deberá dotar a las nuevas unidades con hidrantes contra incendios, que podrán estar conectados a la red de abastecimiento. Deberá distribuirse de forma que se consigan barridos de distancias inferiores a 100 metros.
3. La red de abastecimiento de agua se organizará fundamentalmente en red mallada formando anillos cerrados que siguen el viario que rodea a la edificación. La red de abastecimiento de agua se dispondrá siempre bajo la acera; el cruce de la calzada se protegerá con hormigón en masa y fábrica de ladrillo.



4. Las válvulas se dispondrán en todas las derivaciones secundarias, así como intercaladas en la red principal que será cerrada. Su ubicación será en arquetas registrables, cada 50 metros máximo, mediante tapas de fundición. Las válvulas para diámetros de doscientos cincuenta (250) milímetros o mayores, serán de mariposa, no admitiéndose nunca las de compuerta para estos diámetros.
5. La tubería de la red general será de fundición, con un diámetro mínimo 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 domiciliarias.
6. 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.
7. 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 arqueta con tapa de fundición.
8. Se realizará las pruebas de presión que deberán ser como mínimo de 10 atm. que serán comprobadas por el Ayuntamiento antes del enterramiento de la red.
9. Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el ente gestor.

Los hidrantes o bocas de incendios se diferenciarán según se destinen a riego y limpieza o a bomberos, y se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista un hidrante no quedando ningún punto a más de 100 metros del hidrante, del calibre y tipo de boca que fija el ente gestor, garantizando una presión mínima de 6 atmósferas. En cualquier caso, se requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, del ente gestor.

### **7.2.3. Red de Saneamiento**

#### **Art. 144. (OD) Condiciones generales**

1. Se exigirá, en todos los casos de nuevos desarrollos, una red de alcantarillado separativo, 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 municipal.
2. En los sectores de desarrollo donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma
3. Los vertidos líquidos deberán ajustarse al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo y Canal de Isabel II.
4. Se deberá establecer un sistema abierto de captación de las aguas pluviales o cualquier sistema de gestión del agua de lluvia, de tal manera que la modificación de las condiciones de escorrentía sea mínima, intentando reducir su llegada al alcantarillado convencional en los momentos de tormenta, aumentando las superficies permeables, aumentando el tiempo de retardo e infiltración y posibilitando la reutilización del agua pluvial para diferentes usos.



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

#### **Art. 145. (OD) Características de Red**

1. La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.
2. Los proyectos de reforma o de nuevas redes estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a) Velocidad de agua a sección llena: entre 0,50 y 3,00 metros por segundo.
  - b) Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros, y de un metro cúbico como mínimo para el resto.
  - c) Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 100 metros.
  - d) Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
  - e) Sección mínima de alcantarilla de 0,30 metros.
  - f) La profundidad mínima de la red de saneamiento será al menos de 1,85 m. desde la generatriz superior del tubo.
3. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria o de los espacios libres de uso público, situándose preferentemente bajo las aceras y jardines, no bajo las calzadas.
4. No se permite que discurren por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando (por las características topográficas) sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.
5. La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 120 litros por segundo y Hectárea.
6. Quedan prohibidos los tubos de fibrocemento y de amianto o cemento.
7. Las pendientes mínimas de los ramales serán suficientes para que las aguas superen las velocidades mínimas.

#### **Art. 146. (OD) Recogida de aguas pluviales**

1. El esquema de red de aguas pluviales diseñado se deberá definir completamente en las siguientes fases de desarrollo, donde se establecerán los puntos exactos de vertido de las aguas pluviales a cauce. Se preverá las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce, para asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular. Se deberá mantener el régimen natural de aportes de los arroyos.
2. La evacuación de aguas pluviales se podrá producir por sistema de red convencional o por un sistema alternativo. En caso de implantación de un sistema alternativo, será el Proyecto de Urbanización el que deberá justificar suficientemente su funcionamiento, viabilidad y cumplimiento de la legislación sectorial.
3. Se deberán disponer tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía y regular la carga contaminante de los vertidos al medio.



4. Se deberán establecer sistemas abiertos de capacitación de las aguas pluviales o cualquier sistema de gestión del agua de lluvia, de tal manera que la modificación de las condiciones de escorrentía sea mínima, intentando reducir su llegada al alcantarillado convencional en los momentos de tormenta, aumentando las superficies permeables, aumentando el tiempo de retardo e infiltración y posibilitando la reutilización del agua pluvial para diferentes usos.
5. En los proyectos de urbanización se definirán los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos.
6. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se llevará a cabo mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.
7. En tramos separativos, la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 30 cm hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo.
8. En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que, antes de su conexión a cauce natural, se cumpla lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas o la legislación que esté en vigor en su momento.
9. En tramos unitarios de carácter puntual se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través del pozo de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y, en cualquier caso, a 50 m en desarrollo de la red.
10. Igualmente, el mínimo de sumideros se incrementará cuando existan pendientes mínimas en calzadas.
11. 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 Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.
12. En el proyecto de urbanización de los sectores, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exterior al ámbito de la actuación, y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

#### **Art. 147. (OD) Depuración**

1. Todas las parcelas incluidas en el suelo urbano deberán estar conectadas a la red de saneamiento para que puedan considerarse edificables (solares).
2. Se prohíbe la instalación de fosas sépticas o pozos negros en el Suelo Urbano.
3. Los vertidos de las áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
4. 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.



En los supuestos de edificaciones aisladas en Suelo no Urbanizable, se aportarán los certificados de homologación del sistema de depuración que establezcan los servicios técnicos municipales, ajustándose en todo caso lo exigido por la normativa vigente.

## 7.2.4. Red de Energía Eléctrica

### Art. 148. (OD) Condiciones generales

1. En relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre Suelo Urbano y Urbanizable se deberán tomar las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre; en específico se tendrá en cuenta la obligación de enterrar las líneas existentes en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el Suelo Urbanizable.
2. A los efectos de este POM no se establece ninguna protección para las redes de baja tensión. Para el resto de las líneas de media y alta tensión se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, aprobado por el Real Decreto 233/2008, de 15 de febrero, y a sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAC 01 a 09.
3. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrónico de baja Tensión (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto) 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 reflejaban en el artículo correspondiente de los proyectos de urbanización.

### Art. 149. (OD) Condiciones de Diseño y ejecución

1. **Dotaciones:** se preverán, en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I.B.T.
2. **Los centros de transformación** se situarán, preferiblemente, en terrenos de propiedad privada, y de forma preferente, salvo inviabilidad justificada, serán enterrados. Las ubicaciones en zonas públicas de los CTs sólo se admitirán en Suelo Urbano Consolidado y, excepcionalmente, en aquellos casos en que las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan.
3. En este último caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.
4. En el supuesto de ejecución de Centros de Transformación no subterráneos, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
5. Las redes de energía eléctrica en Suelo Urbano y Urbanizable, tanto en los espacios públicos como privados, serán subterráneas y, si en la actualidad discurren por pasillos eléctricos definidos en el POM, se cumplirán las especificaciones establecidas para permitir su soterramiento.
6. Las características de las redes cumplirán las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes



Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía suministradora. En todo caso se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles, y que cuenten con un tratamiento externo que armonice con la estética del área urbana donde se ubiquen. Siempre quedará el armario empotrado en vallas o si no existieran éstas, alineado con la acera (quedando libre la totalidad de la acera)

## **7.2.5. Red de Alumbrado Público**

### **Art. 150. (OD) Condiciones generales**

1. El alumbrado público contribuirá a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana y potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales, deseados, cuyos parámetros mínimos corresponden con los indicados en el proyecto de urbanización.

### **Art. 151. (OD) Condiciones de diseño y ejecución**

2. La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario y zonas de dominio y uso público. En los interiores de parcelas también deberán ser subterráneas.
3. 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.
4. El Ayuntamiento fijará el lugar y condiciones de enganche a las redes generales municipales.
5. La red de la canalización subterránea deberá tener una profundidad de, al menos, 0,60 m. debidamente marcada mediante cinta señalizada y cumplir el Reglamento Electrotécnico para baja tensión.
6. Los criterios de diseño del alumbrado a autorizar serán los siguientes:
  - a) En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal; reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma.
  - b) En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
  - c) Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.
  - d) En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

### **Art. 152. (OD) Soportes y luminarias.**

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



2. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien mediante pica individual o mediante tendido al efecto.
3. Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.
4. Las lámparas a utilizar serán, preferentemente, de bajo consumo energético.
5. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por sus disfunciones cromáticas y se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.
6. Se evitará cualquier tipo de luminaria que pueda provocar contaminación lumínica, como por ejemplo las luminarias enfocadas hacia arriba o aquellas que envíen menos del 75% de luminosidad al suelo.

#### **Art. 153. (OD) Niveles de iluminación.**

1. La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3, y se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y elección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.
2. Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de refracción del pavimento y serán para cada uno de los espacios públicos de las presentes Normas los aprobados en la ordenanza municipal de alumbrado público urbano.
3. Se recomiendan los siguientes valores de referencia:

<b>Tipos de espacio</b>	<b>Luminancia media recomendable</b>
Viario con tráfico rodado	5 a 30 lux
Vías peatonales y mixtas	5 a 7 lux
Zonas verdes y parques urbanos	5 a 7 lux

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

#### **Art. 154. (OD) Condiciones generales.**

1. Se deberá cumplir la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, la Orden ITC/3538/2008 de 28 de noviembre (BOE 06/12/2008) y la Ley 8/2001, de 28 de febrero, de Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha, o normativa que las sustituya.

#### **Art. 155. (OD) Condiciones de diseño y ejecución.**

1. Los proyectos de urbanización deberán diseñar no solamente una red de telefonía, sino también una red de telecomunicaciones y la infraestructura necesaria para la instalación de estas redes, al objeto posibilitar la que los futuros edificios dispongan de una infraestructura común de telecomunicaciones.
2. El diseño y características de estas redes de telecomunicaciones deberán respetar lo establecido en la normativa vigente en materia de telecomunicaciones.

### **7.2.7. Red de Gas**

#### **Art. 156. (OD) Condiciones generales.**

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



#### **Art. 157. (OD) Condiciones de diseño y ejecución.**

1. La ubicación de instalaciones receptoras de gas, centros de GLP, tanques de almacenamiento, etc., deberá contar con el correspondiente proyecto aprobado por la Consejería de Industria y la compañía suministradora, así como con el consiguiente informe favorable de los servicios técnicos municipales. Estos elementos podrán instalarse en zonas verdes públicas o privadas, espacios libres de la red viaria con superficie suficiente para ello, con las medidas de control, supervisión y distancias mínimas de seguridad establecidos en la normativa vigente de aplicación.
2. Los registros de acometido quedarán en arqueta de acera o en armarios empotrados en las vallas de parcela. Nunca se invadirá la acera pública con el mismo.
3. La redacción de los planes y proyectos previstos para el desarrollo del presente POM, tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en donde se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras de gas

### **7.2.8. Jardinería, Mobiliario Urbano y Señalización**

#### **Art. 158. Jardinería.**

1. Se detallarán las plantaciones a realizar en los suelos clasificados como zonas verdes. Las especies serán adecuadas a los tipos de suelos y superficies para conseguir la mejor conservación y mantenimiento.
2. Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
3. Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.
4. La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoriamente a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones que pudieran dar lugar.
5. En las zonas verdes se debe incluir el sistema de riego por goteo.

#### **Art. 159. (OD) Mobiliario urbano.**

1. Los proyectos de urbanización contemplarán el equipamiento necesario de bancos y aparatos de juegos de niños, así como puntos de luz suficientes para su función a lo largo de todas las vías públicas.
2. El mobiliario urbano y la señalización a instalar en las vías públicas y en los espacios libres deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

#### **Art. 160. (OD) Señalización.**

1. Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación, de tal forma que sea unificada en cuanto a diseño y dimensión, clara y de fácil comprensión y actualizada.
2. 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.
3. También, se colocarán planos indicativos del callejero en los accesos a cada zona, polígono, urbanización o sector.



4. El promotor deberá instalar placas según el modelo municipal con el nombre de calle y números de calle. El nombre de calle y la numeración que debe seguir será fijado por el Ayuntamiento

### **7.2.9. Recogida de Basuras**

#### **Art. 161. Diseño y características.**

1. Se deberá prever un sistema de puntos de recogida de basuras a realizar de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento.
2. La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento directamente o a través de Empresas Concesionarias o por las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación concreta, teniendo en cuenta la Ordenanza Municipal que rige la recogida de basuras en el municipio.
3. Salvo disposición de normativa supramunicipal reguladora que lo incremente, para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 Kg/hab/día equivalente a un volumen medio de 1 litro/habitante/día.
4. El promotor deberá asumir el coste de contenedores de residuos orgánicos y los contenedores de recogida selectiva de papel y cartón, vidrio y envases. El número y lugar de ubicación será propuesto por el promotor y aprobado por el Ayuntamiento en relación con la previsión de habitantes del ámbito de actuación.

### **7.3. Condiciones de recepción de Obras de Urbanización**

#### **Art. 162. (OD) Control de Calidad**

1. Los Proyectos de Urbanización incluirán un capítulo dedicado al control de calidad de las obras que como mínimo deberá incluir las pruebas que garanticen la calidad de la obra ejecutada. Entre ellas se incluirán, al menos las siguientes:
  - a) Clasificación de la explanación, incluyendo: granulometría, límites Atterberg, Proctor normal, ÍNDICE CBR.
  - b) Espesor de los pavimentos.
  - c) Estanqueidad y presión a 10 atm. de la red de agua.
  - d) Comprobación de pendientes y estanqueidad de las redes de saneamiento.
  - e) Comprobación de acometidas de la red de saneamiento.
  - f) Comprobación de la red equipotencial de toma de tierra de la red de alumbrado.
2. En todas las zanjas de las canalizaciones (agua, saneamiento, pluviales, eléctricas, telefónicas, gas, etc.) se exigirá que, antes de tapan las tuberías con arena u otros, se realice su supervisión por los técnicos municipales para comprobar su correcta ejecución.
3. En todas las zanjas se comprobará la anchura y sección de las diferentes capas que componen el grosor total de la calle y se supervisará por el personal del Ayuntamiento, siempre antes de la solera de hormigón, siendo preciso la realización de las catas que el personal del Ayuntamiento considere oportuno.
4. En el caso de que las obras de zanqueo o las obras de la pavimentación de la calle se terminen y no se haya realizado la previa comprobación por parte del encargado de obras y servicios municipales, el Ayuntamiento podrá exigir al promotor el levantamiento de las zanjas para su comprobación o el levantamiento de la calle sin perjuicio de las posibles penalizaciones por incumplimiento del Convenio o la no recepción de las obras de urbanización.



#### **Art. 163. (OD) Recepción de Obras**

1. Terminadas las obras de urbanización, el promotor solicitará la recepción de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones. El Ayuntamiento procederá a la recepción en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.
2. La recepción de las obras se efectuará en todo caso, dejando a salvo las subsanaciones y salvedades que se hagan constar en el acta y que en nada interfieran ni dificulten el uso y funcionamiento de las instalaciones y servicios del ámbito, siempre y cuando no se haya podido, o no se haya considerado conveniente, ejecutarlas con anterioridad a la recepción.
3. La recepción de las obras de urbanización implicará la cesión de todos los elementos que constituyen las mismas al Ayuntamiento.
4. **Periodo de Garantía.** Recibidas las obras de urbanización se establece un plazo de garantía de un año a contar desde la fecha de recepción, para que durante dicho plazo se ejecuten las obras o reparaciones ordenadas por el Ayuntamiento.
5. Durante este periodo de garantía, el promotor responderá de todos los defectos o vicios que aparezcan en las referidas obras e instalaciones, pero no así la prestación de los servicios que se abonarán en función de su disfrute.
6. **Periodo de Responsabilidad.** Será en cualquier caso de aplicación la Ley de Ordenación de la Edificación a los efectos del establecimiento de la responsabilidad decenal.
7. Para formalizar la recepción de las obras será exigible la siguiente documentación:
  - a) Acta de recepción de la obra suscrita con la Entidad Promotora.
  - b) Certificado final de obra emitida por la Dirección Facultativa.
  - c) Documentación de las Compañías Suministradoras, referentes a los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía y conformidad de la obra ejecutada.
  - d) Dictámenes de organismos competentes, correspondientes al Alumbrado Público y esquemas unifilares de dicha Red.
  - e) Informe final de control y calidad de la ejecución.
  - f) Proyecto final y definitivo de instalaciones y obras ejecutadas en el ámbito.
  - g) Aportación de ensayos realizados y ficha técnica de materiales empleados.

#### **Art. 164. (OD) Aavales**

1. 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.
2. 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 su caso, en las Actas de Inspección.



## Capítulo 8. Normas Generales de Protección

### Art. 165. (OE) Alcance y Contenido

1. Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.
2. Si bien toda la normativa establecida por la Normativa Urbanística se dirige a estos fines, en el presente capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:
  - a. Protección Medioambiental, ecológica y de los niveles de confort
  - b. Protección Paisajística y del Medio y escena Urbana
  - c. Protección del patrimonio Cultural e histórico artístico
  - d. Protección Arqueológica
  - e. Protección de Vías Pecuarias
  - f. Protección de Redes de Infraestructuras
  - g. Protección del Patrimonio Público

### Art. 166. Responsabilidades

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio “natural” como del “urbano” corresponde, en primer lugar, al ayuntamiento y por lo tanto a cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio
2. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas normas.
3. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, 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.

## 8.1. Protección del Medio Ambiente

### Art. 167. (OE) Objetivos

1. Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales, el patrimonio social, cultural, los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.
2. Se refieren a los siguientes extremos
  - a. Protección de los vertidos (Sólidos, líquidos y gaseosos)
  - b. Protección frente a la contaminación acústica
  - c. Protección contra incendios
  - d. Protección frente a la contaminación electromagnética



- e. Protección de arbolado, la vegetación y el Paisaje
  - f. Protección frente a la contaminación de suelos
  - g. Protección de cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica
3. Se aplicarán con carácter general todas las determinaciones que específicamente regula la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid

### **8.1.1. Protección de los vertidos Sólidos**

#### **Art. 168. (OE) Legislación Aplicable**

1. Las áreas susceptibles de ser destinadas a depósitos de vertidos sólidos, se establecerán por el ayuntamiento de acuerdo con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
2. Previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá disponerse de un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal y como establece la normativa vigente. Así mismo, será de aplicación las Normativas Municipales en materia de residuos sólidos.

#### **Art. 169. (OE) Tipos de Vertidos**

1. La Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según estas Normas Urbanísticas son las siguientes:
  - a. 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. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente, con independencia de las autorizaciones que el ayuntamiento solicite a la Comunidad de Madrid.
  - b. Residuos Orgánicos. Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, 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.

#### **Art. 170. (OE) Gestión de Residuos**

1. Con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados en los puntos de vertido, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticas in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.
2. Los residuos de obras de urbanización y edificación de los diferentes sectores y sus infraestructuras e instalaciones, serán básicamente residuos de carácter inerte, tales como resto de materiales de construcción, plásticos, estériles, escombros y restos de demolición, etc., que serán llevados a punto de vertido controlado y autorizado. Se deberán gestionar cumplimiento el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de Madrid
3. Los sólidos urbanos generados producidos en el municipio serán gestionados por el Ayuntamiento de Anchuelo. Estos residuos deberán ser recogidos y tratados adecuadamente, contribuyendo a incrementar los volúmenes actuales de este tipo de materiales.



## **8.1.2. Protección de los vertidos Líquidos**

### **Art. 171. (OE) Legislación Aplicable**

1. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en 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 Tajo, como organismo responsable de la cuenca y el propio Ayuntamiento.

### **Art. 172. (OE) Gestión de Vertidos Líquidos**

2. Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.
3. Asimismo, es preceptivo y vinculante el informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación depuradora. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.
4. Los residuos industriales peligrosos que puedan generarse, serán recogidos para ser depositados en vertederos específicos especiales, y cuya gestión quedará sujeta a cada industria.
5. Las empresas encargadas de la recogida de este tipo de residuos deberán estar autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

## **8.1.3. Protección de Vertidos Gaseosos**

### **Art. 173. (OE) Regulación Específica**

1. Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1961 por que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como en su desarrollo posterior, y en la orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

## **8.1.4. Protección frente a la contaminación Acústica**

### **Art. 174. (OE) Legislación Aplicable**

1. La calidad acústica deberá adecuarse a lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, los Decretos que la desarrollan, y, en su caso, la normativa que la sustituya.

### **Art. 175. (OE) Determinaciones**

1. Los planes parciales y Especiales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los ámbitos definidos en el presente Plan General deberán contener un Estudio Acústico donde se justifique el cumplimiento de las determinaciones de la legislación antes señalada.
2. En el caso de implantarse medios de protección del ruido, estos serán costeados por los promotores y, en ningún caso, podrán ocupar terrenos de dominio público o suelo expropiado sin autorización de la entidad competente.



3. Así mismo, todos los edificios deberán cumplir las condiciones acústicas del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya.

### **8.1.5. Protección Contra Incendios**

#### **Art. 176. (OE) Legislación Aplicable**

1. 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

Así mismo, se tendrá en consideración lo dispuesto en el Decreto 58/2009, de 4 de junio, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA) y todas las sugerencias que se emitan desde el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid. El Ayuntamiento establecerá la organización necesaria para la lucha contra los incendios forestales según las competencias atribuidas por el INFOMA.

### **8.1.6. Protección frente a la Contaminación Electromagnética**

#### **Art. 177. (OE) Legislación Aplicable**

1. 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 las sustituya

### **8.1.7. Protección del Arbolado, vegetación y del Paisaje**

#### **Art. 178. Determinaciones sobre el Arbolado**

1. 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.
2. De manera particular, cabe destacar que la protección de los espacios vegetales existentes en el ámbito del municipio de Anchuelo es un objetivo esencial de la planificación urbanística. Si se produjera alguna infracción relacionada con la materia, será de aplicación lo dispuesto en la Norma Granada sobre valoración ambiental, publicada en el BOCM nº 295 de 12 de diciembre de 1991, aprobada el 7 de noviembre de 1991 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, como criterio de valoración del arbolado ornamental, para aquellos ejemplares que hubiesen de ser eliminados por causa justificada.

#### **Art. 179. Protección del Paisaje**

1. Con carácter general, cualquier intervención en el territorio municipal deberá contemplar las medidas correctoras de protección del paisaje que en adelante se detallan:
2. 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).



3. Para la construcción de nuevos caminos, zanjas y plataformas se utilizarán al máximo las infraestructuras existentes en el medio, tales como 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.
4. 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 de tener características agrológicas similares a los suelos afectados.
5. 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.

### **8.1.8. Protección frente a la contaminación de Suelos**

#### **Art. 180. (OE) Legislación Aplicable**

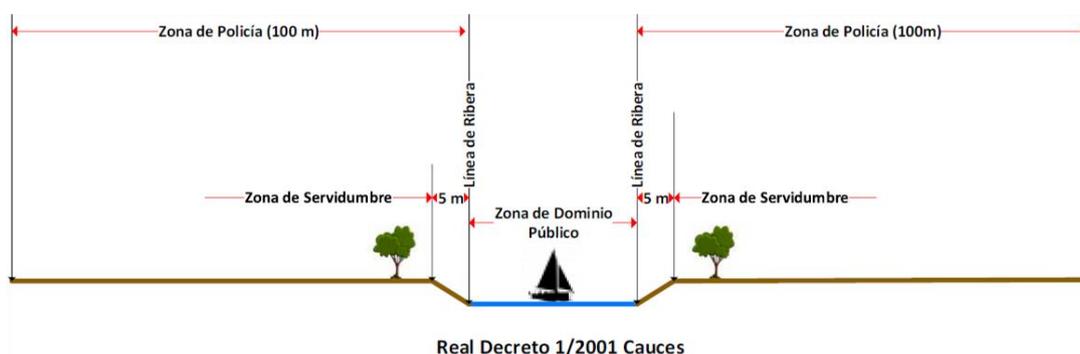
6. Con carácter general en ámbitos urbanos, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el Art. 3.4 del mencionado Real Decreto; en su caso se estará también a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, o legislación que la sustituya.
7. En cuanto a los nuevos desarrollos industriales, en la actualidad son zonas que han 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 que se propone para estas zonas, en fases posteriores de desarrollo (plan parcial), se establece la obligación de realizar un estudio detallado de caracterización analítica del suelo.

### **8.1.9. Protección de cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica**

#### **Art. 181. (OE) Legislación y determinaciones generales**

1. Corresponde al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, definido conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y clasificado por el PGOU como Suelo No Urbanizable Protección Ambiental Dominio Público Hidráulico.
2. Los bienes de dominio público hidráulico ubicados dentro del término municipal, junto con su zona de servidumbre, se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.

3. En estos bienes, que incluyen los cauces públicos, así como las conducciones y canales, es de aplicación la normativa sectorial siguiente:
  - a) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24 de julio de 2001).
  - b) 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, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
  - c) Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).
4. No obstante, en futuras propuestas de Planes de Sectorización de Suelo no Urbanizable 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 reducir la superficie clasificada por el PGOU como Suelo No Urbanizable de protección Ambiental, a la estrictamente afectada por el Dominio Público Hidráulico del cauce y su zona de protección, así como definir las superficies afectadas por inundación, si existieran.
5. En las zonas de suelo urbanizable en las que el PGOU no ha previsto zona verde 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 10 m, contados desde el límite exterior del cauce, ya indicado.
6. Los usos permitidos en esta zona serán los propios de zona verde y se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas. En todo caso las labores de restauración de los márgenes deberán realizarse con especies propias de la vegetación de ribera.
7. En el caso de desarrollos de suelo urbanizable ya aprobados, la determinación del dominio público hidráulico y de las zonas de avenidas es la correspondiente de los estudios realizados en sus correspondientes instrumentos de desarrollo.
8. En los nuevos desarrollos propuestos en el PGOU, en el caso de existencia de afección hidráulica, será preciso la realización de un Estudio Hidrológico y de riesgo de Avenidas.
9. Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico o dentro de la zona de policía de cualquier cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica.





## 8.2. Protección de Vías Pecuarias

### Art. 182. (OE) Legislación y determinaciones generales

1. Corresponden a los suelos de dominio público pecuario establecidos en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y delimitado conforme a lo dispuesto en ella y por los órganos encargados de su administración.
2. Los bienes de dominio público pecuario (vías pecuarias, descansaderos, abrevaderos, majadas, ubicados dentro del término municipal de Anchuelo, se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.
3. Este suelo está regulado por lo establecido en las presentes normas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Vías Pecuarias, que establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los contemplados en estas NNUU, siendo sólo posibles los autorizados expresamente por el órgano competente en materia de Vías Pecuarias.
4. 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, abrevar 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.
5. Por ello, las vías pecuarias además de clasificarse como SNU Ambiental, no pueden definirse como viales, utilizarse para la circulación vial ordinaria ni instalarse elementos que dificulten o impidan su uso común, el tránsito ganadero.
6. Si alguno de los servicios necesarios para el desarrollo urbanístico (electricidad, agua, saneamiento etc.) precisa cruzar transversalmente alguna vía pecuaria, deberá solicitar el correspondiente permiso de ocupación, que no se autorizará para ocupaciones longitudinales.
7. 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.

## 8.3. Protección de Redes de Infraestructuras

### 8.3.1. Protección de la Red de Carreteras

#### Art. 183. (OE) Legislación y determinaciones generales

1. 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.
2. El PGOU clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras los terrenos comprendidos dentro del dominio público de carreteras.
3. Cuando estos terrenos forman parte de los desarrollos previstos en el PGOU, se clasifican como Sistemas Generales de Infraestructuras y se adscriben a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. En el caso de la zona entre la línea límite de la edificación y la zona de servidumbre, se ordenarán con usos que no comporten edificación alguna.
4. 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:



- a) En las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma y en los caminos públicos, será de aplicación la normativa siguiente:
- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por el Decreto 29/93, de 11 de marzo
  - Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
  - Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 mayo de 2009).
  - Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

5. Carreteras de titularidad autonómica:

- a) **Dominio público.** Terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma (artículo 48 del Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015, de 22 de enero).

En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía (artículo 48 del Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015, de 22 de enero).

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

- b) **Zona de servidumbre.** Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros, medidos en horizontal desde las citadas aristas (artículo 49 del Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015, de 22 de enero).

En esta zona, la Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (artículo 49 del Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015, de 22 de enero).

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

- c) **Línea de protección.** Se define por su límite exterior a ambos lados de la carretera a una distancia de 30 metros y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, interiormente quedará delimitada por zona de servidumbre de la carretera (artículo 50 del Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015, de 22 de enero).

En esta zona, la realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular (artículo 50 del Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015, de 22 de enero).

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

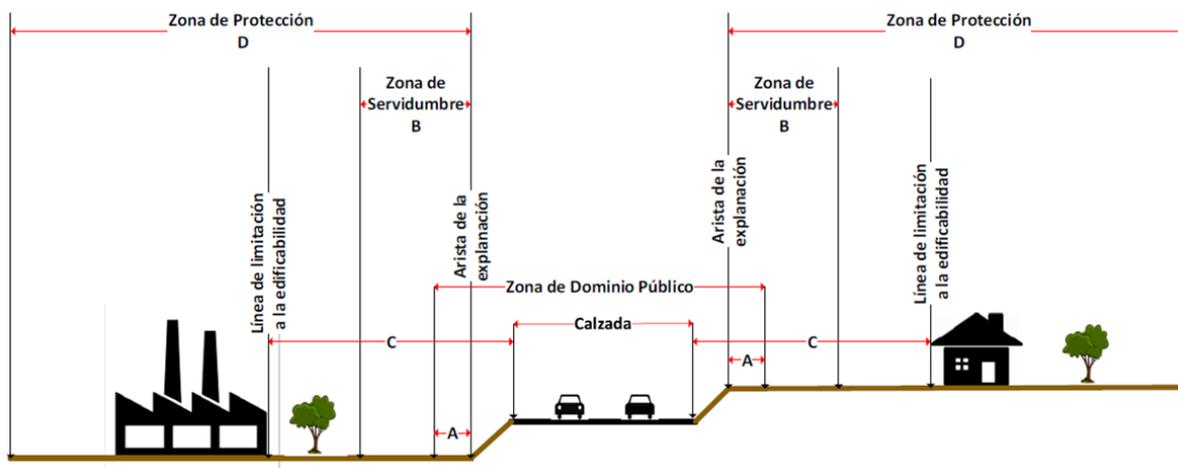
La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

- d) **Línea de edificación.** Se define a ambos lados de la carretera, a una distancia de 25 metros en el caso de las carreteras. Estas distancias, se medirán horizontalmente desde la arista exterior de la calzada, (desde marca vial interior de arcén) (artículo 52 del Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015, de 22 de enero).

En esta zona, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

6. En referencia a la posible instalación de cerramientos, se atenderá el artículo 81 del Reglamento de Carreteras (Decreto 1/2015, de 22 de enero).
7. En referencia a la posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera, se atenderá a los artículos 82 y siguientes del Reglamento de Carreteras (Decreto 1/2015, de 22 de enero), además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de edificación. Delante de esta línea no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamiento.
8. Cualquier futuro acceso y conexión que afecte a la red de carreteras, deberán ser objeto de una autorización específica previa por parte del organismo competente y deberá cumplir con la legislación específica de aplicación.



### 8.3.2. Protección de las Redes de Ferrocarril

#### Art. 184. (OE) Legislación y determinaciones generales

1. Corresponde a los suelos de dominio público de carreteras, establecido en la legislación estatal y autonómica, en materia de ferrocarril
2. El PGOU clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras los terrenos comprendidos dentro del dominio público de ferrocarril.
3. 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:
  - a. Ley 38/2015, de 29 de septiembre, Sector Ferroviario



- b. Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario

### Art. 185. (OE) Afecciones

#### 1. Dominio Público

Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación

- a. Suelo Urbano: 5 metros
- b. Resto: 8 metros

#### 2. Zona de Protección

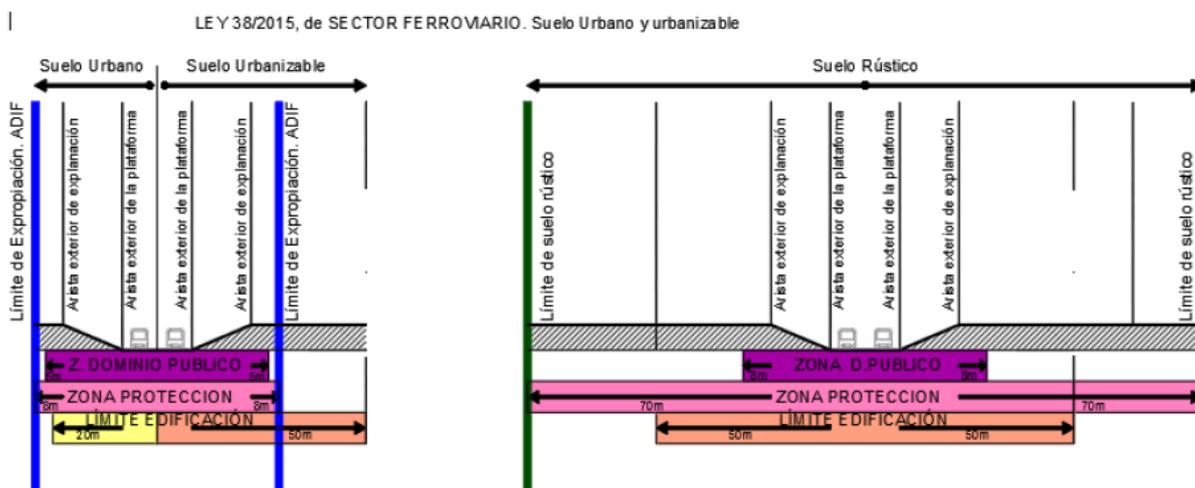
En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Este podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria

- a. Suelo Urbano: 8 metros
- b. Resto: 70 metros

#### 3. Línea Límite de la edificación

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación

- a. Suelo Urbano: 20 metros
- b. Resto: 50 metros





### 8.3.3. Protección de Energía Eléctrica

#### Art. 186. (OE) Legislación y determinaciones generales

1. La red de energía eléctrica es objeto de regulación específica mediante el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, la Ley 54/1997, de 27 noviembre, por la que se regula el Sector Eléctrico, 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, y demás legislación sectorial aplicable.
2. No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las distancias señaladas normativamente.
3. El tendido de las líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 m. del eje de las mismas.
4. 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 deberá acompañarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
5. 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, salvo que discurran por los pasillos eléctricos definidos.
6. 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 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, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.
7. Las líneas aéreas existentes que no se encuentren en la red de pasillos existentes o de nueva creación, se irán trasladando a dichos pasillos o se pasarán a subterráneas, siguiendo un plan de etapas a establecer por las administraciones competentes, oídos los titulares de las líneas

### 8.3.4. Protección de Gasoductos

#### Art. 187. (OE) Legislación y determinaciones generales

1. Corresponde a los suelos de dominio público de gasoductos, establecido en la legislación estatal y autonómica
2. El PGOU clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras los terrenos comprendidos dentro del dominio público de gasoductos, así como su zona de servidumbre.
3. 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:
  - a. Ley 34/1998, de Hidrocarburos

#### Art. 188. (OE) Aficciones

1. Zona de Dominio Público

Los yacimientos de Hidrocarburos y almacenamientos subterráneos y del subsuelo del mar territorial y de los fondos marinos



2. Zona de Servidumbre de Paso

Comprenderán la ocupación del Subsuelo con instalaciones y canalizaciones; el paso, accesos y ocupaciones temporales

- a. Zona de servidumbre: 10 metros

## **8.4. Protección de Patrimonio Histórico y Arqueológica**

### **Art. 189. (OE) Determinaciones generales**

1. La protección de Patrimonio Histórico y su protección arqueológica se articula en el Volumen 5.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del documento del PGOU, que identifica diferenciadamente los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y los criterios para su Protección, según establece la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
2. Este catálogo incorpora la normativa de Protección de los bienes catalogados, que se estructura en tres grados: Integral, estructural y Ambiental
3. La normativa de Catálogo define y precisa los distintos tipos de obra que se pueden realizar en los edificios catalogados y el alcance de cada una de ellas

## **8.5. Protección de Espacio y Escena Urbana**

### **Art. 190. (OE) Conservación de los Espacios Libres**

1. Los espacios libres no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público

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

2. Los espacios libres accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si la Norma Urbanística definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad de Colaboración para el mantenimiento de la Urbanización.

### **Art. 191. (OE) Cierre de Parcela, cercas y vallados**

1. En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas
2. 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

### **Art. 192. (OE) Anuncios**

1. Se prohíbe expresamente:
  - a. 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.
  - b. La publicidad acústica



2. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:
  - a. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán 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
  - b. Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones
    - i. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros
    - ii. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3.5 metros
    - iii. Que su vuelo no sea superior a 1.20m
  - c. 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
  - d. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública
3. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas urbanísticas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea
4. 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
5. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento

#### **Art. 193. (OE) Elementos y tendidos de infraestructura y servicios**

1. En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos. En las zonas consolidadas, y en particular en el Casco Histórico, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.
2. 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.
3. Las instalaciones de calefacción, gas para combustión o Aire Acondicionado de las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones que garanticen la protección del espacio público:
  - a. No se podrán sacar a la fachada que dé a espacio público tubos de salida de gases de las calderas, debiendo instalarse siempre hacia lugares no visibles desde el espacio público
  - b. Todo elemento o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior



- c. Los aparatos que se instalen en ningún caso podrán sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada, debiendo ocultarse tras elementos arquitectónicos que formen parte de la composición de la fachada.
4. En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas visibles desde el espacio público
5. Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc.

**Art. 194. (OE) Obras de Urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos**

1. El ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso

**Art. 195. (OE) Servidumbres Urbanas**

1. 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 (placas de calle, señalización informativa, ...)



## Capítulo 9. Regulación Específica de Suelo Urbano

### 9.1. Definición y Subdivisión del Suelo Urbano

#### Art. 196. (OE) Definición y Ámbito

1. Constituye el Suelo Urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 14 de la LSCM.
2. 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.

#### Art. 197. (OE) Suelo Urbano Consolidado

1. 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.

#### Art. 198. (OE) Suelo Urbano no Consolidado

1. 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.

#### Art. 199. (OE) Áreas Homogéneas y determinaciones

1. Conforme al artículo 42.6 de la LSCM, el PGOU 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.
2. Su delimitación se indica gráficamente en el Plano de Ordenación O3, recogándose en la siguiente tabla el listado de áreas, junto con los usos globales asignados y la superficie total.



AREAS HOMOGENEAS		
Sector	USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)
<b>AH1-Casco Antiguo</b>	Residencial	109.413
<b>AH2-Ensanche</b>	Residencial	69.964
<b>AH3-Residencial Extensiva</b>	Residencial	109.879
<b>AH4- Residencial Intensiva</b>	Residencial	11.822
<b>AH5- Equipamientos</b>	Equipamientos y Espacios libres	32.854
<b>TOTAL AREAS HOMOGENEAS</b>		<b>333.932</b>

3. Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Área Homogénea se detallan en las correspondientes fichas del Volumen IV. Áreas Homogéneas de este PGOU.

#### **Art. 200. (OE) Actuaciones Aisladas y Determinaciones**

1. Conforme al artículo 79 de la LSCM, el PGOU establece ámbitos de actuación aislada; para promover espacios libres públicos por contribuciones especiales
2. Su delimitación se indica gráficamente en el Plano de Ordenación O8, recogándose en la siguiente tabla el listado de áreas junto con su superficie total.

ACTUACIONES AISLADAS		
Sector	USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)
<b>AA1- VILLALBILLA</b>	Residencial	9.215
<b>AA2- SANTORCAZ</b>	Residencial	5.623
<b>TOTAL AREAS HOMOGENEAS</b>		<b>14.838</b>

3. Las determinaciones establecidas por el PGOU para cada ámbito de actuación se detallan en las correspondientes fichas del Volumen IV. Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado de este PGOU.

#### **Art. 201. (OE) Ámbitos de Actuación en suelo Urbano no Consolidado y determinaciones**

1. Conforme al artículo 42.6 de la LSCM, el PGOU establece los ámbitos de actuación en suelo Urbano no Consolidado que deben desarrollarse mediante actuaciones integradas.
2. Su delimitación se indica gráficamente en los Planos de Ordenación O8, recogándose en la siguiente tabla el listado de ámbitos, junto con los usos globales asignados y la superficie total.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Sector	USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)
<b>SUNC-1.RU</b>	Residencial	48.278
<b>SUNC-1.IND</b>	Industrial	43.103
<b>TOTAL SUNC</b>		<b>91.381</b>

3. Las determinaciones establecidas por el PGOU para cada ámbito de actuación se detallan en las correspondientes fichas del Volumen IV. Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado de este PGOU.



## 9.2. Condiciones generales para el desarrollo del Suelo Urbano

### Art. 202. (OE) Condiciones generales

1. En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el capítulo 2 de la presente normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.
2. La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación se podrá autorizar en los siguientes términos señalados:

- a. Que tratándose de suelo incluido en un sector de Suelo urbano no consolidado se haya aprobado el Proyecto de urbanización correspondiente
- b. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

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

- c. Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- d. Que se preste fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.
- e. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- f. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de los edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior

### Art. 203. (OD) Ordenación Pormenorizada

1. La ejecución del planeamiento del suelo urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada en los terrenos de que se trate, y que será:
  - a. El propio PGOU cuando este incluya ya su ordenación pormenorizada entre sus determinaciones, ya sea por establecerla directamente o por asumir la establecida por un planeamiento previo.



- b. En el caso de que el PGOU remita a otro instrumento la ordenación pormenorizada de algún Ámbito de Actuación, se requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.
- c. No obstante, en Suelo Urbano en el que el PGOU establezca la ordenación pormenorizada, podrán aprobarse Planes Especiales de reforma Interior que pudieran modificar o completar esta ordenación (art 47.3 LSCM). En tal caso sería aprobación de este instrumento requisito previo para el desarrollo de la actuación

#### **Art. 204. (OD) Gestión del Suelo**

1. En Suelo Urbano Consolidado, tan sólo se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el Capítulo 2 de la presente Normativa. Si la parcela tuviera ya esta condición, tan sólo se requerirá la correspondiente licencia sobre proyecto ajustado a las condiciones normativas establecidas para la zona de ordenanza en que se encuentre.
2. Cuando la obtención de la condición de solar para la parcela implique algún ajuste en la estructura de propiedad, por verse afectada por un ajuste de alineación, apertura de nuevo viario, etc., se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 195 de la presente Normativa.
3. La adquisición de la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado se realizará a través de las Actuaciones Aisladas, conforme definidas en el artículo 79.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
4. Conforme al artículo 130 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.
  - a. Ámbito AA-1: Actuación aislada (art 79.3-a y 130 LSCM) a través de contribuciones especiales
  - b. Ámbito AA-2: actuación Aislada por obras públicas ordinarias (art 79.3-a y 130 LSCM)
5. En suelo Urbano no consolidado, con carácter de determinar la ordenación pormenorizada, y conforme al artículo 99.1 de la LSCM, el presente PGOU establece la delimitación de Unidades de Actuación, de tal manera que la totalidad de cada Ámbito de Actuación definido en esta clase de suelo será una única unidad de Ejecución.

En cuanto a los sistemas de Actuación, se establecen los siguientes:

  - a. SUNC-R1: Actuación integrada (art 79.2 LSCM), por compensación
  - b. SUNC-I1: Actuación integrada (art. 79.2 LSCM), por compensación

#### **Art. 205. (OD) Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos**

1. Con carácter de determinación pormenorizada, y conforme al artículo 78.2 de la Ley LSCM, el presente PGOU establece en Suelo Urbano los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos
2. Dichos plazos máximos son los siguientes, referidos al momento de entrada en vigor del presente PGOU con la publicación de su acuerdo de Aprobación definitiva en el BOCM



3. En Suelo Urbano Consolidado:
  - a. OCHO (8) años para cumplir genéricamente con los deberes de conversión, en su caso, de las parcelas en solares.
  - b. SEIS (6) años para edificar en los solares vacantes
4. En suelo Urbano no consolidado:
  - a. CINCO (5) años para la “Formalización de la Iniciativa”, en los términos previstos en el artículo 106 de la LSCM
  - b. DOS (2) años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de Urbanización

### **9.3. Zonificación y Ordenanzas Particulares**

#### **Art. 206. (OD) Ordenanzas Particulares**

5. El ámbito de aplicación de las Normas Particulares del Suelo Urbano se establece para cada una de las áreas homogéneas definidas en los planos de calificación. Sobre cada una de estas zonas se aplican las normas urbanísticas siguientes:
  - a. Ordenanza de Manzana Compacta de Casco (CA)
  - b. Ordenanza de Ensanche (E)
  - c. Ordenanza de Unifamiliar (U)
  - d. Ordenanza de Multifamiliar (M)
  - e. Ordenanza de Industria (I)
  - f. Ordenanza de Equipamiento (EQ)
  - g. Ordenanza de Servicios Urbanos (SU)
  - h. Ordenanza de Red Viaria (RV)
  - i. Ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV)

#### **Art. 207. (OD) Determinaciones Generales**

1. Las Ordenanzas Particulares se estructuran señalando las siguientes determinaciones:
  - a. El ámbito y el carácter urbano de cada zona
  - b. Los grados o intensidad diferentes que tiene la Norma Particular
  - c. Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación
  - d. Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad
  - e. Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos
  - f. Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona
  - g. Las condiciones singulares que sean de aplicación
2. La aplicación de las condiciones que establezcan las normas particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, son perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación resultantes de los Proyectos de Compensación o reparcelación aprobados con anterioridad.



### 9.3.1. Ordenanza de Casco Antiguo (CA)

#### Art. 208. (OD) Definición

1. Es una zona consolidada por la edificación en su totalidad, que se corresponde con la zona de núcleo central y del conjunto histórico de Anchuelo.

El tejido urbano se encuentra en su gran mayoría consolidado, de densidad de población y edificabilidad alta

#### Art. 209. (OD) Ámbito de Aplicación

1. Esta ordenanza particular será de aplicación a las parcelas señaladas como CA en los Planos O-8 Calificación del Suelo Urbano.

#### Art. 210. (OD) Tipología de la edificación

1. La tipología de la edificación cerrada entre medianeras con patio de parcela o manzana cerrada.

La zona responde al sistema de ordenación alineada a vial con estructura de patio interior.

#### Art. 211. (OD) Alineaciones y rasantes

1. Como regla general, se mantendrán las existentes alineaciones oficiales y rasantes y se ajustará a la estructura urbana actual en el que se haya ubicado el solar, excepto en aquellos casos en que se considere conveniente mejorar algún aspecto las condiciones de la zona y que queden reflejados en los planos de ordenación del PGOU
2. Las alineaciones y rasantes quedan reflejadas en el Plano O-8 Calificación de Suelo Urbano
3. En todo caso, será preceptivo la solicitud de alineación oficial como integrante de cualquier expediente de autorización de nuevas edificaciones.

#### Art. 212. (OD) Condiciones de Parcela

1. Parcela Mínima Edificable

La superficie mínima de Parcela es de 200m<sup>2</sup>s.

Se admitirán dimensiones más reducidas en aquellos solares que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos requisitos mínimos, ya por estar los solares contiguos edificados, ya por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes normas urbanísticas.

2. Frente mínimo de Parcela

El frente mínimo de Parcela es de cuatro (4) metros.

3. Frente máximo de Parcela

El Frente máximo no superará los treinta metros. En parcelas con frentes superiores, se optará por soluciones de continuidad en la fachada que rompan la monotonía del conjunto, cuya propuesta debe presentarse previamente en el ayuntamiento

4. Fondo Mínimo edificable

No se establece



5. Fondo Máximo edificable

Se fija un fondo máximo edificable de 12 metros. Solo se podrá superar el fondo máximo edificable si se da alguna de las condiciones siguientes:

- a. En el caso de las parcelas con frente a dos calles opuestas, cuyas respectivas alineaciones disten 26 metros o menos en cuyo caso, podrá ocuparse la totalidad de la parcela, con solución de patios de parcela
- b. En plantas bajo rasante, podrá ocuparse la totalidad de la parcela

6. Forma de Parcela

Se considera edificable cualquiera de las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU.

Para nuevas parcelaciones deberán presentar formas regulares posibles y debe permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 4 metros.

7. Agregaciones y segregaciones de parcela

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

No se podrán agrupar más de dos parcelas actualmente existentes para construir sobre ellas un único edificio, salvo casos debidamente justificados. Se incluye en los mismos la imposibilidad de realizar una vivienda que cumpla las condiciones de habitabilidad y salubridad exigidas por la normativa vigente con correctas condiciones de habitabilidad, y aquellos en que se demuestre que no se produce ruptura del tejido propio del frente de manzana en que se ubica.

En cualquier caso, cualquier segregación o agrupación de parcela deberán contar con la pertinente autorización

**Art. 213. (OD) Condiciones de posición de la edificación en la parcela**

1. Retranqueos

- a. Retranqueo a alineación oficial

No se establecen retranqueos obligatorios de la edificación con respecto a la alineación oficial, debiendo la edificación mantenerse en la alineación oficial

- b. Retranqueos a linderos laterales

No se establecen retranqueos obligatorios de la edificación con respecto a linderos laterales, debiendo ajustarse a las alineaciones fijas de fachadas y medianeras

- c. Retranqueo a testero

La alineación se separará una distancia igual o mayor a un tercio de su altura (H/3), con un mínimo de 2 metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente al plano de fachada posterior de la edificación

La edificación podrá adosarse al testero cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- i. Cuando se trate de parcelas de fondo inferior o igual a nueve metros, que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que habrá huecos a la fachada posterior, y sin cegar luces en la edificación colindante
- ii. Que la parcela este enclavada en una manzana en la que las construcciones colindantes sean ya medianeras



- iii. Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinada a vivienda unifamiliar, en cuyo caso deberá existir acuerdo entre los propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. La construcción deberá ser simultánea o se obligarán formalmente a la realización de la construcción según el proyecto unitario

2. Ocupación máxima de parcela

- a. Sobre Rasante: Es la definida por la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable, con las salvedades expuestas en los párrafos anteriores.
- b. Bajo Rasante: Se permite la totalidad de la parcela

**Art. 214. (OD) Condiciones de la edificación**

1. Edificabilidad

Es el resultado de multiplicar la superficie ocupable por el número máximo de plantas permitidas

- a. La superficie construida en sótano o semisótano no computa si su destino es de almacén, instalaciones o garaje-aparcamiento.
- b. La superficie de planta bajo cubierta, con destino exclusivo a almacenaje o trastero computará al 50%, lo que se destine a uso residencial computará al 100%

2. Altura

El número de Plantas máxima es de 2 alturas (B+II) con una altura máxima de 7.50 metros

En el cómputo de la medición de la altura se incluirán las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, y se excluirán las cubiertas no practicables y con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados y las plantas de sótano.

3. Altura libre de Plantas

Salvo que existe normativa particular del uso al que este dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

Planta	Altura libre máxima	Altura libre mínima
Sotano o semisótano	-	2,50 m (2,30 m puntual en descuelgues de instalaciones)
Planta Baja	-	3,00 m (3,50 m para usos no residenciales)
Plantas Altas	2,60 m	2,20 m

4. Cubierta

La pendiente máxima del faldón de cubierta será de 20°

Se permite la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de cubierta que permitan la existencia de huecos de ventilación e iluminación vertical en fachadas interiores de parcela. En fachada a vía pública no se permiten este tipo de huecos, debiendo resolverse la ventilación y/o cubierta. Tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen como almacén o trastero



## 5. Voladizos

En la edificación agrupada los voladizos admitidos sobre la vía pública serán exclusivamente los siguientes:

- a. Balcones y miradores de tipo tradicional
  - i. Como regla general los balcones y miradores no tendrán un vuelo superior a 1/10 del ancho de la vía pública y hasta 1,00 metro.
  - ii. Deberán separarse de los linderos a una distancia igual a un vuelo, y hallarse situados a una altura de al menos 3,50 metros sobre la rasante de la vía pública, pudiendo reducir al menos 2,50 metros en el caso de la calle peatonal
  - iii. No se permiten balcones corridos que unan dos o más huecos
  - iv. La longitud máxima de los balcones será igual a la del hueco al que sirven, más 30 centímetros a cada lado
- b. Cornisas y aleros de tejado sin gran vuelo.

Se permitirán aleros de vuelos que no superen los 40 centímetros si no son prolongación de forjad, en caso contrario el máximo es de 15 cm.

### **Art. 215. (OD) Condiciones de uso**

1. Uso mayoritario:
  - a. Para edificaciones existentes: Uso Actual
  - b. Para edificios de obra nueva o rehabilitación: Uso Residencial Multifamiliar y Unifamiliar
2. Uso complementario:
  - a. Residencial de Apartamentos
  - b. Residencial Colectiva
  - c. Terciario Comercial
  - d. Terciario Oficinas
  - e. Terciario Servicio del Automóvil. Subtipo4.3
  - f. Terciario Recreativo
  - g. Equipamiento
3. Uso Prohibido
  - a. El resto de Usos

### **Art. 216. (OD) Condiciones de fachada y estéticas**

#### 1. Competencias

Corresponde al Ayuntamiento o en su caso, al órgano competente de la Comunidad de Madrid, la defensa de la imagen urbana tanto en su conjunto como en edificios individualizados.

El Ayuntamiento, o el órgano competente en su caso, podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la población en cuanto a sus dimensiones, materiales empleados, textura, color, características de las fachadas, etc.



Las nuevas construcciones y las modificaciones en edificios existentes deberán adaptarse, en lo básico al ambiente en que estuvieran situados.

## 2. Condiciones de composición

Las actuaciones en esta zona de ordenanza deberán adaptarse, sin imitaciones repetitivas, al entorno, armonizando altura de cornisas, cubiertas, materiales, color y detalles constructivos que son la base de la imagen urbana de Anchuelo

No se permiten terrazas ni cuerpos volados cerrados en fachadas

Se evitarán los huecos de proporciones horizontales, resolviendo las fachadas a calle con huecos verticales o cuadrados

Las fachadas a patio de manzana serán de composición libre, manteniendo la gama de materiales, texturas y colores permitidos en esta zona

Las cubiertas no podrán tener, en los faldones correspondientes a fachadas exteriores, huecos que sobresalgan del plano de cubierta (buhardillas), debiendo estar integradas en el mismo plano que las cubiertas. No se permitirán, igualmente en los faldones exteriores, las terrazas retranqueadas en la planta bajo cubierta que interrumpen el plano de cubierta.

Los faldones de cubierta correspondientes a fachadas de patio de manzana o interiores podrán contener buhardillas y/o terrazas retranqueadas para iluminación y ventilación de la planta bajo cubierta

## 3. Tratamiento de fachada

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios para su composición:

- a. Se admiten los enfoscados y revocos con la textura y color predominantes (blanco, ocre, gama de tierras, etc.)
- b. Se admiten asimismo las fachadas de ladrillo, siempre que se trate de ladrillo de superficie plana, tonalidad uniforme y en los colores terrosos tradicionales de este material
- c. Se admiten composiciones mixtas de estos materiales, así como la piedra natural, artificial o materiales cerámicos, siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los del entorno. Las fachadas realizadas con estos materiales deberán someterse a la aprobación municipal de forma expresa en el momento de solicitar licencia.
- d. En planta baja no residenciales deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto de la edificación
- e. Las cubiertas no podrán emplear otros materiales de cobertura que la teja, preferentemente curva, aunque no se prohíbe la plana o mixta, de arcilla u hormigón con materiales terrosos, dado que la especial topografía del casco permite dominar la vista sobre las cubiertas con gran facilidad y la utilización de otros materiales o colores produciría un impacto negativo de gran dimensión
- f. El tratamiento de medianeras vistas, si existieran, se realizará como si de una fachada se tratara, empleando los mismos materiales de acabado, textura y color que los admitidos en fachadas
- g. La carpintería exterior será de madera, PVC o metálica con tonos acordes con el entorno, prohibiéndose expresamente la utilización de aluminio anodizado en su color
- h. Quedan prohibidas las barandillas y enrejados de aluminio en cualquier tono



#### **Art. 217. (OD) Dotación de aparcamiento**

1. Se deberá reservar 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>c

### **9.3.2. Ordenanza de Ensanche (E)**

#### **Art. 218. (OD) Definición**

1. Corresponde con la zona consolidada por la edificación en su totalidad, que se corresponde con viviendas unifamiliares exentas surgidas en el borde de la población, con tamaño de parcela medio-alto

#### **Art. 219. (OD) Ámbito de Aplicación**

1. Esta ordenanza particular será de aplicación a las parcelas señaladas como E en los Planos O-8 Calificación del Suelo Urbano.

#### **Art. 220. (OD) Tipología de la edificación**

1. Corresponde con la tipología de Vivienda Unifamiliar exenta, con un tamaño de parcela medio-alto.

#### **Art. 221. (OD) Alineaciones y rasantes**

1. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela
2. Las alineaciones y rasantes quedan reflejadas en el Plano O-8 Calificación de Suelo Urbano
3. En todo caso, será preceptivo la solicitud de alineación oficial como integrante de cualquier expediente de autorización de nuevas edificaciones.

#### **Art. 222. (OD) Condiciones de Parcela**

1. Parcela Mínima Edificable

La superficie mínima de Parcela es de 500m<sup>2</sup>s.

2. Frente mínimo de Parcela

El frente mínimo de Parcela es de quince (15) metros.

3. Fondo Mínimo edificable

No se establece

4. Fondo Máximo edificable

No se establece

5. Agregaciones y segregaciones de parcela

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

No se podrán agrupar más de dos parcelas actualmente existentes para construir sobre ellas un único edificio, salvo casos debidamente justificados. Se incluye en los mismos la imposibilidad de realizar una vivienda que cumpla las condiciones de habitabilidad y salubridad exigidas por la normativa vigente con correctas condiciones de habitabilidad, y aquellos en que se demuestre que no se produce ruptura del tejido propio del frente de manzana en que se ubica.

En cualquier caso, cualquier segregación o agrupación de parcela deberán contar con la pertinente autorización



#### **Art. 223. (OD) Condiciones de posición de la edificación en la parcela**

##### 1. Retranqueos

- a. Retranqueo mínimo a frente de parcela será de tres (3) metros.
- b. Retranqueos a linderos laterales  
Los retranqueos a linderos laterales serán como mínimo H/2 o 3 metros
- c. Retranqueo a testero  
Los retranqueos a linderos laterales serán como mínimo H/2 o 3 metros

##### 2. Ocupación máxima de parcela

- a. Sobre Rasante: la superficie ocupable máxima será el 30% de la superficie total de la parcela
- b. Bajo Rasante: Se permite la totalidad de la parcela

#### **Art. 224. (OD) Condiciones de la edificación**

##### 1. Edificabilidad

Se establece el 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de parcela

La superficie construida en sótano computará, en estancias destinadas a almacén o instalaciones, el 60% cuando la cara inferior del forjado de techo de la planta sótano no rebase en ningún punto la altura de un metro sobre la rasante. Si rebasa dicha altura en algún punto, computa al 100%

La superficie de la planta bajo cubierta, con destino exclusivo de almacenaje o trastero, computará al 50%, la que se destine a uso residencial computa al 100%

##### 2. Altura

El número de Plantas máxima es de 2 (B+II) alturas con una altura máxima de 7.50 metros

Por encima de la altura máxima se podrá utilizar la planta bajo cubierta, computando su superficie construida según lo determinado en el párrafo anterior.

##### 3. Altura libre de Plantas

Salvo que existe normativa particular del uso al que este dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

<b>Planta</b>	<b>Altura libre máxima</b>	<b>Altura libre mínima</b>
Sótano o semisótano	-	2,50 m (2,30 m puntual en descuelgues de instalaciones)
Planta Baja	-	3,00 m (3,50 m para usos no residenciales)
Plantas Altas	2,60 m	2,20 m

#### **Art. 225. (OD) Condiciones de uso**

##### 1. Uso mayoritario:

- a. Para edificaciones existentes: Uso Actual
- b. Para edificios de obra nueva o rehabilitación: Uso Residencial Unifamiliar



2. Uso complementario:
  - a. Residencial Multifamiliar
  - b. Residencial de Apartamentos
  - c. Residencial Colectiva
  - d. Terciario Comercial
  - e. Terciario Oficinas
  - f. Terciario Servicio del Automóvil. Subtipo4.3
  - g. Terciario Recreativo
  - h. Equipamiento
3. Uso Prohibido
  - a. El resto de Usos

**Art. 226. (OD) Condiciones de estéticas**

1. La composición, materiales, color y diseño de la edificación son libres en el ámbito de esta zona, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la edificación de estas Normas

**Art. 227. (OD) Dotación de aparcamiento**

1. Se deberá reservar 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>c

### **9.3.3. Ordenanza Unifamiliar (U)**

**Art. 228. (OD) Definición**

1. Corresponde con viviendas unifamiliares exentas, adosadas en hilera o pareadas

**Art. 229. (OD) Ámbito de Aplicación**

1. Esta ordenanza particular será de aplicación a las parcelas señaladas como U en los Planos O-8 Calificación del Suelo Urbano.

**Art. 230. (OD) Tipología de la edificación**

1. Corresponde con la tipología de Vivienda Unifamiliar exenta, adosada en hilera o pareada con un tamaño de parcela bajo-medio.

**Art. 231. (OD) Alineaciones y rasantes**

1. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela
2. Las alineaciones y rasantes quedan reflejadas en el Plano O-8 Calificación de Suelo Urbano
3. En todo caso, será preceptivo la solicitud de alineación oficial como integrante de cualquier expediente de autorización de nuevas edificaciones.

**Art. 232. (OD) Condiciones de Parcela**

1. Parcela Mínima Edificable

Grado 1: La superficie mínima de Parcela es de 250 m<sup>2</sup>s.

Grado 2: La superficie mínima de Parcela es de 500 m<sup>2</sup>s.
2. Frente mínimo de Parcela

Grado 1: El frente mínimo de Parcela es de seis (6) metros.



Grado 2: El frente mínimo de Parcela es de dieciséis (16) metros.

3. Forma de la parcela

Grado 1: La forma de la parcela permitirá inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a seis metros

Grado 2: No se establece

4. Fondo Mínimo edificable

No se establece

5. Fondo Máximo edificable

No se establece

6. Agregaciones y segregaciones de parcela

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

No se podrán agrupar más de dos parcelas actualmente existentes para construir sobre ellas un único edificio, salvo casos debidamente justificados. Se incluye en los mismos la imposibilidad de realizar una vivienda que cumpla las condiciones de habitabilidad y salubridad exigidas por la normativa vigente con correctas condiciones de habitabilidad, y aquellos en que se demuestre que no se produce ruptura del tejido propio del frente de manzana en que se ubica.

En cualquier caso, cualquier segregación o agrupación de parcela deberán contar con la pertinente autorización

**Art. 233. (OD) Condiciones de posición de la edificación en la parcela**

1. Retranqueos

a. Retranqueo mínimo a frente de parcela

Grado 1: tres (3) metros.

Grado 2: cuatro (4) metros.

b. Retranqueos a linderos laterales

Grado 1: serán como mínimo de H/2 o 2 metros

Grado 2: serán de H/2 o 3 metros

c. Retranqueo a testero

Grado 1: serán como mínimo de H/2 o 2 metros

Grado 2: serán de H/2 o 3 metros

2. Ocupación máxima de parcela

a. Sobre Rasante: la superficie ocupable máxima será el 60% de la superficie total de la parcela en el grado 1 y del 25 % en el grado 2

b. Bajo Rasante: Se permite la totalidad de la parcela

**Art. 234. (OD) Condiciones de la edificación**

1. Edificabilidad

**Grado 1:** Se establece el 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de parcela

La superficie construida en sótano o semisótano no computara si su destino es de almacén, instalaciones o garaje-aparcamiento



La superficie de planta bajo cubierta con destino exclusivo de almacenaje o trastero computará al 50%, la que se destine a uso residencial computará al 100%.

**Grado 2:** Se establece el 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de parcela

La superficie construida en sótano computará, en estancias destinadas a almacén o instalaciones, el 60% cuando la cara inferior del forjado de techo de la planta sótano no rebasa en ningún punto la altura de un metro sobre la rasante. Si rebasa dicha altura en algún punto, computa al 100%

La superficie de la planta bajo cubierta, con destino exclusivo de almacenaje o trastero, computará al 50%, la que se destine a uso residencial computa al 100%

## 2. Altura

El número de Plantas máxima es de 2 (B+II) alturas con una altura máxima de 7.50 metros

Por encima de la altura máxima se podrá utilizar la planta bajo cubierta, computando su superficie construida según lo determinado en el párrafo anterior.

## 3. Altura libre de Plantas

Salvo que existe normativa particular del uso al que este dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

Planta	Altura libre máxima	Altura libre mínima
Sótano o semisótano	-	2,50 m (2,30 m puntual en descuelgues de instalaciones)
Planta Baja	-	3,00 m (3,50 m para usos no residenciales)
Plantas Altas	2,60 m	2,20 m

## 4. Cubierta

La pendiente máxima del faldón de la cubierta será de 30°

Se permite la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de la cubierta que permitan la existencia de huecos de ventilación e iluminación vertical. También podrá resolverse la ventilación y/o iluminación con ventanas integradas en el plano de cubierta.

### **Art. 235. (OD) Condiciones de uso**

#### 1. Uso mayoritario:

- Para edificaciones existentes: Uso Actual
- Para edificios de obra nueva o rehabilitación: Uso Residencial Unifamiliar

#### 2. Uso complementario:

- Residencial Multifamiliar
- Residencial de Apartamentos
- Residencial Colectiva
- Terciario Comercial
- Terciario Oficinas
- Terciario Servicio del Automóvil. Subtipo4.3



- g. Terciario Recreativo
- h. Equipamiento
- 3. Uso Prohibido
  - a. El resto de Usos

**Art. 236. (OD) Condiciones de estéticas**

- 1. La composición, materiales, color y diseño de la edificación son libres en el ámbito de esta zona, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la edificación de estas Normas

**Art. 237. (OD) Dotación de aparcamiento**

- 1. Se deberá reservar 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>c

### **9.3.4. Ordenanza Multifamiliar (M)**

**Art. 238. (OD) Definición**

- 2. Corresponde con viviendas multifamiliares en manzana cerrada, abierta y exenta

**Art. 239. (OD) Ámbito de Aplicación**

- 2. Esta ordenanza particular será de aplicación a las parcelas señaladas como M en los Planos O-8 Calificación del Suelo Urbano.

**Art. 240. (OD) Tipología de la edificación**

- 2. Corresponde con la tipología de Vivienda Multifamiliar en manzana cerrada, abierta y exenta

**Art. 241. (OD) Alineaciones y rasantes**

- 4. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela
- 5. Las alineaciones y rasantes quedan reflejadas en el Plano O-8 Calificación de Suelo Urbano
- 6. En todo caso, será preceptivo la solicitud de alineación oficial como integrante de cualquier expediente de autorización de nuevas edificaciones.

**Art. 242. (OD) Condiciones de Parcela**

- 7. Parcela Mínima Edificable  
La superficie mínima de Parcela es de 2.000 m<sup>2</sup>s.
- 8. Frente mínimo de Parcela  
No se establece
- 9. Forma de la parcela  
No se establece
- 10. Fondo Mínimo edificable  
No se establece
- 11. Fondo Máximo edificable  
No se establece
- 12. Agregaciones y segregaciones de parcela  
No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.



No se podrán agrupar más de dos parcelas actualmente existentes para construir sobre ellas un único edificio, salvo casos debidamente justificados. Se incluye en los mismos la imposibilidad de realizar una vivienda que cumpla las condiciones de habitabilidad y salubridad exigidas por la normativa vigente con correctas condiciones de habitabilidad, y aquellos en que se demuestre que no se produce ruptura del tejido propio del frente de manzana en que se ubica.

En cualquier caso, cualquier segregación o agrupación de parcela deberán contar con la pertinente autorización

#### **Art. 243. (OD) Condiciones de posición de la edificación en la parcela**

##### 3. Retranqueos

- a. Retranqueo mínimo a frente de parcela

Alineada a vial

- b. Retranqueos a linderos laterales

Alineada a vial

- c. Retranqueo a testero

Alineada a vial

##### 4. Ocupación máxima de parcela

- a. Sobre Rasante: la superficie ocupable máxima será el 60% de la superficie total de la parcela

- b. Bajo Rasante: Se permite la totalidad de la parcela

#### **Art. 244. (OD) Condiciones de la edificación**

##### 5. Edificabilidad

**Grado 1**: Se establece el 1,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de parcela

La superficie construida en sótano o semisótano no computara si su destino es de almacén, instalaciones o garaje-aparcamiento

La superficie de planta bajo cubierta con destino exclusivo de almacenaje o trastero computará al 50%, la que se destine a uso residencial computará al 100%.

##### 6. Altura

El número de Plantas máxima es de 3 (B+III) alturas con una altura máxima de 10,50 metros

Por encima de la altura máxima se podrá utilizar la planta bajo cubierta, computando su superficie construida según lo determinado en el párrafo anterior.

##### 7. Altura libre de Plantas

Salvo que existe normativa particular del uso al que este dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

Planta	Altura libre máxima	Altura libre mínima
Sótano o semisótano	-	2,50 m (2,30 m puntual en descuelgues de instalaciones)
Planta Baja	-	3,00 m (3,50 m para usos no residenciales)
Plantas Altas	2,60 m	2,20 m



8. Cubierta

La pendiente máxima del faldón de la cubierta será de 30°

Se permite la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de la cubierta que permitan la existencia de huecos de ventilación e iluminación vertical. También podrá resolverse la ventilación y/o iluminación con ventanas integradas en el plano de cubierta.

**Art. 245. (OD) Condiciones de uso**

4. Uso mayoritario:

- a. Para edificaciones existentes: Uso Actual
- b. Para edificios de obra nueva o rehabilitación: Uso Residencial Multifamiliar

5. Uso complementario:

- a. Residencial Unifamiliar
- b. Residencial de Apartamentos
- c. Residencial Colectiva
- d. Terciario Comercial
- e. Terciario Oficinas
- f. Terciario Servicio del Automóvil. Subtipo4.3
- g. Terciario Recreativo
- h. Equipamiento

6. Uso Prohibido

- a. El resto de Usos

**Art. 246. (OD) Condiciones de estéticas**

2. La composición, materiales, color y diseño de la edificación son libres en el ámbito de esta zona, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la edificación de estas Normas

**Art. 247. (OD) Dotación de aparcamiento**

2. Se deberá reservar 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>c

### **9.3.5. Ordenanza Industrial (I)**

**Art. 248. Definición**

1. Pertenecen a esta zona las áreas y manzanas localizadas mayoritariamente en el que la ordenación corresponde con naves de tamaño medio-pequeño, con posibilidad de adosamiento a los linderos laterales y ocupación media de solar sobre el que se ubican

**Art. 249. (OE) Ámbito de Aplicación**

1. Está norma zona será de aplicación a las parcelas señaladas como I en los planos O-8 Calificación de Suelo Urbano

**Art. 250. (OD) Tipología de la edificación**

1. Edificación aislada o en hilera y adosada de carácter industrial

**Art. 251. (OD) Alineaciones o rasantes**

1. Las alineaciones oficiales son las definidas en el plano O-8 Calificación de Suelo Urbano
2. Las rasantes serán las definidas en el plano O-8 Calificación de Suelo Urbano



#### **Art. 252. (OD) Condiciones de parcela**

1. Parcela Mínima edificable

La parcela mínima edificable será de 500 m<sup>2</sup>s

2. Frente mínimo de parcela

El frente mínimo de parcela será de 15 metros

3. Frente máximo de parcela

No se establece

En la edificación adosada no podrá presentar una longitud continua superior a 80 metros sin que exista una banda libre de obstáculos de 5 metros de ancho mínimo, que una o dos vías o caminos públicos y que permita maniobra y acceso de un vehículo antiincendios, aunque se solo de emergencia.

4. Fondo mínimo de parcela

No se establece fondo mínimo de parcela

5. Agregaciones y segregaciones de parcelas

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

No se podrán agrupar más de dos parcelas actualmente existentes para construir sobre ellas un único edificio, salvo casos debidamente justificados. Se incluye en los mismos la imposibilidad de realizar una vivienda que cumpla las condiciones de habitabilidad y salubridad exigidas por la normativa vigente con correctas condiciones de habitabilidad, y aquellos en que se demuestre que no se produce ruptura del tejido propio del frente de manzana en que se ubica.

En cualquier caso, cualquier segregación o agrupación de parcela deberán contar con la pertinente autorización

6. Forma de Parcela

Se deberá poder inscribir en su interior de la parcela un círculo de 15 metros de diámetro

#### **Art. 253. Condiciones de posición de la edificación en la parcela**

1. Retranqueos

a. Retranqueo a alineación oficial

No se establece

b. Retranqueos a linderos laterales

No se establece

c. Retranqueos a testero

No se establece

2. Ocupación máxima de parcela

a. Sobre rasante

Se permite el 60 % de la parcela neta.

b. Bajo rasante

Se permite la totalidad de la parcela (100%)



#### **Art. 254. Condiciones de la edificación**

1. Edificabilidad

Se establece el 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

2. Altura máxima

El número de plantas máxima es de 1 altura con una altura máxima de cumbre de 15,00 metros.

Dicha altura solo podrá superarse con elementos de estructura y técnicos no habitables, inherentes al proceso productivo.

Se permite la construcción de una entreplanta o un edificio independiente de dos alturas para la ubicación de oficinas. En cualquiera de ambos casos, su superficie no podrá superar el 30% de la superficie construida de nave.

#### **Art. 255. (OD) Condiciones de uso**

1. Uso Mayoritario:

- a. Para edificaciones existentes: Uso Actual
- b. Para edificios de obra nueva o rehabilitación: Uso Industrial

2. Usos compatibles

- a. Equipamiento
- b. Infraestructuras
- c. Terciario Oficinas
- d. Terciario servicio del Automóvil
- e. Terciario Comercial
- f. Terciario Hotelero-Hostelero
- g. Terciario Recreativo

3. Usos Prohibidos: El resto

#### **Art. 256. (OD) Dotación de aparcamiento**

1. Las plazas de aparcamiento se realizarán en el interior de la parcela, no permitiéndose que invadan los pasos de vehículos de bomberos o las vías de evacuación.
2. Se tiene que permitir una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup>c.

#### **Art. 257. (OD) Condiciones Estéticas**

1. La composición, materiales, color y diseño de la edificación son libres en el ámbito de esta zona, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la edificación
2. Las plantas industriales presentarán siempre en todos sus paramentos calidad de obra terminada
3. El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo accesos, aparcamientos, zonas de almacenaje y zonas ajardinadas, así como el tratamiento de estas últimas



4. Cerramientos: en los linderos el cerramiento no sobrepasa la altura de 2,50 metros y estará formado por un muro de mampostería o fábrica hasta una altura máxima de 1,50 metros y malla o verja hasta la altura total. En todo caso podrá buscarse la opacidad del cierre mediante barreras verdes, setos o arbolados

#### **Art. 258. (OD) Condiciones Ambientales**

1. La emisión de residuos sólidos, líquidos o gaseosos deberá cumplir la Normativa vigente en el Capítulo 8. Normas Generales de Protección de estas Normas Urbanísticas para cada tipo de emisión.

### **9.3.6. Ordenanza de Equipamiento (EQ)**

#### **Art. 259. Definición**

1. Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la población.

#### **Art. 260. (OE) Ámbito de Aplicación**

1. Esta norma zona será de aplicación a las parcelas señaladas como EQ en los planos O-8 Calificación de Suelo Urbano

#### **Art. 261. (OD) Alineaciones o rasantes**

1. Las alineaciones oficiales son las definidas en el plano O-8 Calificación de Suelo Urbano
2. Las rasantes serán las definidas en el plano O-8 Calificación de Suelo Urbano

#### **Art. 262. (OD) Condiciones de parcela**

1. Parcela Mínima edificable

La parcela mínima edificable será de 200 m<sup>2</sup>s en la ordenanza de Casco Antiguo y de 750 m<sup>2</sup>s en el resto del Suelo Urbano

2. Frente mínimo de parcela

No se establece

3. Frente máximo de parcela

No se establece

4. Fondo mínimo de parcela

No se establece fondo mínimo de parcela

#### **Art. 263. Condiciones de posición de la edificación en la parcela**

1. Retranqueos

- a. Retranqueo a alineación oficial

No se establece

- b. Retranqueos a linderos laterales

No se establece

- c. Retranqueos a testero

No se establece



2. Ocupación máxima de parcela

a. Sobre rasante

Se permite el 95 % de la parcela neta en la Ordenanza de Casco Antiguo y el 60% en las demás parcelas de Suelo Urbano

b. Bajo rasante

Se permite la totalidad de la parcela (100%)

**Art. 264. Condiciones de la edificación**

1. Edificabilidad

Se establece el 1,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s en el resto de las parcelas de Suelo Urbano

En la ordenanza de Casco Antiguo será la resultante de aplicar el resto de las determinaciones de la presente ordenanza

La superficie de Sótano o semisótano no computará como construible.

2. Altura máxima

El número de plantas máxima es de 2 altura con una altura máxima de cumbrera de 7,50 metros.

**Art. 265. (OD) Condiciones de uso**

1. Uso Mayoritario:

a. Para edificaciones existentes: Uso Actual

b. Para edificios de obra nueva o rehabilitación: Uso Dotacional

2. Usos compatibles

a. Residencial

b. Terciario Oficinas

c. Terciario servicio del Automóvil

d. Terciario Comercial

e. Terciario Hotelero-Hostelero

f. Terciario Recreativo

3. Usos Prohibidos: El resto

**Art. 266. (OD) Dotación de aparcamiento**

1. Se deberá reservar 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c

**Art. 267. (OD) Condiciones Estéticas**

1. Serán de aplicación las correspondientes al área de Casco Antiguo la ordenanza de casco Antiguo

2. En el resto de suelo urbano las condiciones de composición, materiales, ... es libre; sin perjuicio de la obligación de cumplimiento de las Normas Generales de edificación.

**9.3.7. Ordenanza de Servicios Urbanos (SU)**

**Art. 268. Definición**

1. Corresponde a los espacios destinados a alojar instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general de la población



**Art. 269. (OD) Condiciones de posición de la edificación en la parcela**

1. Retranqueos
  - a. Retranqueo a alineación oficial  
Tres (3) metros
  - b. Retranqueos a linderos laterales  
Tres (3) metros
  - c. Retranqueos a testero  
Tres (3) metros

**Art. 270. Condiciones de la edificación**

1. Edificabilidad

No se fija edificabilidad para la edificación de instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

**Art. 271. (OD) Condiciones de uso**

1. Uso Mayoritario:
  - c. Para edificaciones existentes: Uso Actual
  - d. Para edificios de obra nueva o rehabilitación: Uso Dotacional Infraestructuras
2. Usos compatibles
  - g. Residencial
  - h. Industrial
  - i. Terciario Oficinas
  - j. Terciario servicio del Automóvil
  - k. Terciario Comercial
  - l. Terciario Hotelero-Hostelero
  - m. Terciario Recreativo
3. Usos Prohibidos: El resto

**Art. 272. (OD) Dotación de aparcamiento**

1. Se deberá reservar 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c

**Art. 273. (OD) Condiciones Estéticas**

1. Serán de aplicación las correspondientes al área de Casco Antiguo la ordenanza de casco Antiguo
2. En el resto de suelo urbano las condiciones de composición, materiales, ... es libre; sin perjuicio de la obligación de cumplimiento de las Normas Generales de edificación.



### 9.3.8. Ordenanza de Red Viaria (RV)

#### Art. 274. Definición

1. Regula la utilización de los viales y espacios públicos adyacentes que deberán tener un tratamiento de zona ajardinada sin que incida sobre ellos la condición legal de espacio libre

#### Art. 275. (OD)Condiciones de Volumen

1. Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etc. Así como cabinas telefónicas y quioscos para venta de prensa o de bebidas que tendrán una superficie máxima construida de 12 m<sup>2</sup>.
2. Estos elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos y cumpla las determinaciones del ordenamiento vigente en relación con la accesibilidad.

### 9.3.9. Ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV)

#### Art. 276. Definición

1. Corresponde a los espacios libres de dominio privado o público, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.

#### Art. 277. Condiciones de parcela

1. Parcela Mínima edificable

La parcela mínima edificable será de 400 m<sup>2</sup>s

#### Art. 278. (OD)Condiciones de posición de la edificación en la parcela

1. Retranqueos
  - a. Retranqueo a alineación oficial  
Cinco (5) metros
  - b. Retranqueos a linderos laterales  
Cinco (5) metros
  - c. Retranqueos a testero  
Cinco (5) metros

#### Art. 279. Condiciones de la edificación

1. Edificabilidad

Será 1.5 m<sup>2</sup>c/100m<sup>2</sup>s

2. Altura

Todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 5m. medidos en cualquier punto de la rasante del terreno si es una construcción cerrada y 7m si es una construcción abierta por tres de sus lados.



**Art. 280. (OD) Condiciones de uso**

1. Uso Mayoritario:
  - a. Para edificaciones existentes: Uso de Espacios libres y Zonas Verdes
2. Usos Prohibidos: El resto

**Art. 281. (OD) Condiciones de Volumen**

1. Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etc. Así como cabinas telefónicas y quioscos para venta de prensa o de bebidas que tendrán una superficie máxima construida de 12 m<sup>2</sup>.
2. Estos elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos y cumpla las determinaciones del ordenamiento vigente en relación con la accesibilidad.



## Capítulo 10. Regulación Específica del Suelo Urbanizable

### 10.1. Definición y Subdivisión del Suelo Urbanizable

#### Art. 282. (OE) Definición y Ámbito

1. Constituye el Suelo Urbanizable, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 15 de la LSCM, no tengan la condición de suelo urbano o suelo rústico en el PGOU, y éste los incluya a esta clase de suelo. Estos suelos podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística, en el propio PGOU, y en su caso en las Instrucciones técnicas de Planeamiento que se aprueben.
2. El ámbito de aplicación de este punto corresponde a las superficies grafiadas en los planos de clasificación y calificación del suelo como Suelo Urbanizable (SURB)

#### Art. 283. (OE) División del Suelo Urbanizable

1. El suelo Urbanizable se divide en dos categorías primarias, según sus características en función de lo definido en el artículo 15.2 de la LSCM.
2. El Suelo Urbanizable Sectorizado integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y dividiéndose en recintos denominados sectores.

Estos suelos tienen las dimensiones y características adecuadas para ser espacios y desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión

3. El Suelo Urbanizable no Sectorizado 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.

### 10.2. Condiciones Generales para el desarrollo del Suelo Urbanizable

#### Art. 284. (OE) Condiciones generales Desarrollo del Suelo Urbanizable

1. La ejecución del Suelo Urbanizable sectorizado se efectuará conforme a lo establecido en la LSCM, a través de la figura del Plan Parcial para completar las determinaciones de Planeamiento. El documento de Plan Parcial se ajustará en contenido y tramitación a lo establecido en los artículos 47, 48 y 49 de la LSCM.
2. La ejecución del Suelo Urbanizable no sectorizado se ejecutará conforme a lo establecido en la LSCM, a través de la figura del Plan de Sectorización. El documento del Plan de Sectorización se ajustará en contenido y tramitación a lo establecido en los artículos 44, 45 y 46 de la LSCM.
3. La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que previamente, además el Plan Parcial, se haya aprobado el proyecto de urbanización; instrumento al que corresponde definir y valorar las obras, conforme al artículo 97.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid

Los proyectos de urbanización abarcarán la totalidad de cada sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen.

4. El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de los desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.



5. El desarrollo de cualquier ámbito está condicionado a la acreditación, por parte del organismo de cuenca, de la concesión de recurso hídrico en el volumen necesario para el incremento de demanda de agua potable correspondiente (artículo 33.a de la Ley 45/2007 de Desarrollo Sostenible del Medio Rural, y artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001 y Ley 11/2005).
6. Deberá acreditarse igualmente que el sistema de alcantarillado y depuración es capaz de asumir el incremento de caudal de aguas residuales correspondiente, por lo que el organismo de cuenca emitirá la correspondiente autorización de vertidos para el caudal previsto. Así mismo, se confirmará, por parte de la entidad responsable del funcionamiento de la EDAR, que ésta tiene suficiente capacidad para absorber el incremento previsto.
7. Para el desarrollo de ámbitos que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente.
8. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.
9. Los Planes Parciales situados en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente: *“1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación.”*

#### **Art. 285. (OE) Dotaciones públicas e infraestructuras**

1. Los suelos de Sistemas Generales y Sistemas Locales que el PGOU adscribe a cada Sector, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en el oportuno y necesario instrumento reparcelatorio.
2. Será de cesión a favor del ayuntamiento el suelo urbanizado en el que poder materializar la cesión del 10% del aprovechamiento de cada Sector. En los supuestos previstos en el LSCM, esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración municipal de su valor, tasado por ésta, en aplicación del procedimiento establecido en la LSCM, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo.
3. Tal y como se establece en la LSCM las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:
  - a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
  - b) Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos de carácter urbanístico previamente existentes sea igual o superior a la que resulte de la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hubiera y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.
  - c) La superficie de suelo urbanizado como aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el 10% del aprovechamiento unitario.



#### **Art. 286. (OE) Plazos y condiciones temporales**

1. Conforme a los artículos 42.5-f y 78.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece el orden de prioridad y las condiciones temporales para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en los Sectores de Suelo Urbanizable. Se señalan en la siguiente tabla, entendiéndose que los plazos están referidos al momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid
2. La prioridad y todos los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado tiene un plazo de 10 años para la formulación de la iniciativa (Art 106 LSCM)
3. Por otra parte, se establece un plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.

### **10.3. Normas Particulares para cada Sector**

#### **Art. 287. (OE) Definición**

1. Conforme al artículo 42.5 de la LSCM, el PGOU divide la totalidad del Suelo Urbanizable en Sectores; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante. Los usos globales y coeficiente de edificabilidad de cada uno de ellos
2. Su Delimitación se indica gráficamente en el Plano de Ordenación PO-8 recogiendo en la siguiente tabla el listado de áreas junto con los usos globales asignados y la superficie total.

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>		
Sector	USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)
<b>SURB-R1</b>	Residencial	31.343
<b>SUBR-1.IND</b>	Industrial	44.346
<b>SUBR-2.IND</b>	Industrial	39.670
<b>TOTAL SUBS</b>		<b>115.359</b>

#### **Art. 288. (OE) Determinaciones**

1. Las determinaciones establecidas por el PGOU para cada sector se detallan en el Volumen IV.- Fichas de Ordenación y Gestión de este documento

### **10.4. Condiciones para la utilización del Suelo Urbanizable**

#### **Art. 289. (OE) Ejercicio de la facultad de edificar**

1. La facultad del derecho a edificar se ejercitará en solares y parcelas del suelo clasificado como urbano y urbanizable cuando se hayan cumplido con la obligación de contar con la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales establecidos en la legislación vigente, conforme a las determinaciones del artículo 21 y 22 de la LSCM, con la previa urbanización del suelo, y con todos los requisitos contemplados en el RAE.

#### **Art. 290. (OE) Usos y obras provisionales**

1. En tanto no se desarrollen los sectores de suelo urbanizable será de aplicación el régimen del suelo rústico de reserva. En este caso solamente se podrán autorizar previo informe favorable del organismo competente las siguientes actuaciones:
  - a. Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
  - b. Las obras provisionales, en las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho alguno a indemnización, en el momento que así lo requiera el Ayuntamiento.



2. Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse, previo informe favorable de la Comisión competente en urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.
3. Las autorizaciones se tramitarán de conformidad con lo previsto para las licencias de obra.

#### **Art. 291. (OE) Edificación y Urbanización Simultanea**

4. La ejecución simultanea de la urbanización y de la edificación se podrá autorizar en los siguientes términos señalados:
  - a. Que tratándose de suelo incluido en un sector de Suelo urbano no consolidado se haya aprobado el Proyecto de urbanización correspondiente
  - b. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.
  - c. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
  - d. Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
  - e. Que se preste fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.
  - f. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - g. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de los edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior

## **10.5. Regulación del Suelo Urbanizable no Sectorizado**

#### **Art. 292. (OE) Definición**

3. Conforme al artículo 42.4 de la LSCM, el PGOU divide la totalidad del Suelo Urbanizable no Sectorizado en Sectores; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante con su correspondiente Plan de Sectorización
4. Su Delimitación se indica gráficamente en el Plano de Ordenación PO-8.

#### **Art. 293. (OE) Determinaciones**

Las determinaciones establecidas por el PGOU para cada sector se detallan en el Volumen IV.- Fichas de Ordenación y Gestión de este documento



## Capítulo 11. Regulación Específica de Suelo No Urbanizable de Protección

### 11.1. Definición y subdivisión del Suelo no Urbanizable de Protección

#### Art. 294. (OE) Definición

1. El suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal en las que concurre alguna de las circunstancias del art. 16 de la LSCM y cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público.
  - b. Necesidad de preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior y por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.
2. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el PGOU ha descrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares
  - a. Tener la condición de bienes de dominio público natural
  - b. Ser merecedores de algún régimen de protección
  - c. 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 POM, y como consecuencia de la Evaluación Ambiental preliminar.

#### Art. 295. (OE) División del Suelo no Urbanizable

1. El suelo no Urbanizable de protección queda subdividido en los siguientes espacios
  - a. Suelo no Urbanizable de Protección Natural (Hábitats y Montes preservados)
  - b. Suelo no Urbanizable de Protección Ambiental (Vías Pecuarias, Cauces, Terrenos Forestales)
  - c. Suelo no Urbanizable de Protección Infraestructuras
  - d. Suelo no Urbanizable de Protección Agropecuaria
2. El suelo no Urbanizable Común (SNUC) incluye el resto de los suelos no urbanizables que no son merecedores de una especial protección. En este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo de implantación de actividades y usos propios del suelo no urbanizable; además se admite la aptitud legal para ser transformado, y, por tanto, la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador, siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen, en el presente PGOU.



## 11.2. Régimen General del Suelo no Urbanizable de Protección

### Art. 296. (OE) Actuación en suelo no urbanizable de protección sujetas únicamente a licencia previa

#### 1. Parcelaciones rústicas

En suelo no urbanizable de protección sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Estas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, especialmente en lo referido a la unidad mínima de cultivo y precisará licencia urbanística previa de acuerdo con lo previsto en la legislación de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001 del Suelo).

Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo:

- a. Cuando vaya a constituir el soporte de una infraestructura básica del territorio o red pública general o supramunicipal de las establecidas por el Plan General.
- b. Cuando la segregación se efectúe simultáneamente con la agrupación con otra u otras parcelas de la que resulte una parcela con superficie igual o superior a la unidad mínima.

#### 2. Prevención de Parcelas Urbanísticas

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables de protección, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas tal como dispone la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid

#### 3. Vallados y cierres de fincas

Los vallados y cierre de fincas en los suelos no urbanizables de protección están sujetos exclusivamente a licencia municipal.

Los vallados deberán construirse de forma tal que en la totalidad de su perímetro no se impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética.

El vallado de una parcela que colinde con vía pecuaria precisa, de acuerdo al Art. 14 de la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la dirección general competente en materia de vías pecuarias. En cualquier caso, deberán cumplir los requisitos exigidos por la legislación sectorial y el Código Civil.

### Art. 297. (OE) Actuación en suelo no urbanizable de protección que requieran calificación Urbanística

1. En el suelo no urbanizable de protección, y a través del procedimiento de calificación previsto la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento territorial o en el presente planeamiento urbanístico

#### 2. Actividades permitidas

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 29 y concordantes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente podrá ser objeto de calificación urbanística a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:



- a. Actividades de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogo, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como, en su caso, el accesorio de vivienda.
  - b. Actividades 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. En ausencia de reglamentación la que se determine en la aprobación de su calificación urbanística.
  - f. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aun cuando se encontrarán en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
  - g. Construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
3. Condiciones para su autorización

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, además de obtener la preceptiva calificación urbanística, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar la salubridad y suministro de energía eléctrica

La calificación determinará, exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización:

- a. Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las calificaciones y los informes autonómicos fijarán la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación.
- b. La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente plan de restauración y programa de forestación.



Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, queden vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades. La vinculación a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### 4. Condiciones específicas por tipo de construcción e instalación

Con carácter subsidiario de las que se puedan establecer en la preceptiva calificación urbanística, y de su Clave de Ordenanza, se señalan las siguientes condiciones formales y de volumen:

##### **a. Actividades de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogo.**

Las construcciones e instalaciones vinculadas a estas actividades sólo podrán autorizarse y ejecutarse, cuando dispongan de la superficie de parcela que cumpla con la unidad mínima de cultivo.

Para el uso accesorio de vivienda, se entenderá cumplida esta condición cuando, tratándose de fincas de secano inferiores a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas del término municipal y en suelo no urbanizable de protección, de forma que el conjunto alcance la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo. La vinculación a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

- Dispondrán de la superficie de parcela que cumpla con la unidad mínima de cultivo y la superficie será la mínima adecuada a sus exigencias funcionales.
- Se separarán 4 m de los linderos de los caminos y fincas colindantes.
- No se edificará a menos de 250 m de ninguna otra edificación
- La altura máxima será de 4,50 metros, salvo requerimientos funcionales de la instalación.

##### **b. Casetas para almacenamiento de aperos**

Se separarán 20 m del eje de los caminos y 6 m de los linderos de las fincas colindantes.

Su superficie no superará los 20 m<sup>2</sup> o, en caso de explotaciones colectivas, 20 m<sup>2</sup> por usuario, con un máximo absoluto de 100 m<sup>2</sup>.

##### **c. Establos y criaderos de animales**

Estarán separados del suelo urbano y urbanizable sectorizado una distancia mínima de 2.000 m.

En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la finca.

Se separarán un mínimo de 15 m de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a 500 m.



La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 4,50 m y la máxima total de cubierta de 6 m, desarrollados en una sola planta.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

**d. Instalaciones de Dominio y Uso público**

Incluye las destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.

La superficie mínima será la funcionalmente indispensable.

No se podrá levantar ninguna construcción en las parcelas de dimensión menores de 5.000 m<sup>2</sup>.

En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la finca.

La edificabilidad máxima será de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima de la edificación será de 6,50 m a la línea de cornisa o alero, desarrollados en un máximo de 2 plantas.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificados.

Se cumplirán la regulación sectorial y municipal aplicable para cada uso.

**e. Actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible**

Incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, excepto en las fincas que cuenten previamente con edificaciones existentes, en las que no se establece una parcela mínima.

La separación de la edificación a cualquiera de los linderos será superior a 10 m.

En ningún caso ocuparán una superficie superior al 30% de la finca.

La edificabilidad máxima será de 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima total de la edificación será de 6,50 m a la línea de cornisa o alero, desarrollados en un máximo de 2 plantas.

**f. Viviendas Rurales sostenibles**

Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de 6 hectáreas.

La separación de la edificación a cualquiera de los linderos será superior a 15 m.

La distancia mínima con cualquier otra construcción será de 250 m.

En ningún caso ocuparán una superficie superior al 1,5% de la finca.

La altura máxima total de la edificación será de 3,5 m al alero, desarrollados en un máximo de 1 planta.



#### 5. Otras condiciones de Infraestructuras: Abastecimiento y Depuración

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

En las construcciones e instalaciones existentes, o en las que, en aplicación de las presentes determinaciones pudiesen edificarse y que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo, deberán modificar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control si los tuviesen o instalar los adecuados en caso contrario, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, y ello sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación. Es potestad del Ayuntamiento u órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras o instalaciones con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se instalen los dispositivos adecuados.

#### 6. Condiciones estéticas

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas, y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación con el entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior

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

Los cerramientos de las parcelas serán preferiblemente vegetales, o bien mixtas en el mismo o en distinto plano.

#### 7. Condiciones para actuaciones sobre edificaciones existentes

Las actuaciones admisibles en las edificaciones e instalaciones existentes estarán en función de la situación en que se encuentre en relación a las determinaciones del Plan General.

En edificaciones e instalaciones que queden dentro de ordenación, será posible cualquier actuación de las señaladas en epígrafes anteriores, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

Se permitirán obras de carácter provisional, que deberán seguir los criterios de la LSCM y que habrán de ser demolidas cuando lo acordase el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

Las edificaciones que, una vez aprobado definitivamente el Plan General, queden fuera de ordenación, pero no atentan contra los valores que justifican la protección, podrán mantenerse durante el periodo de vida útil de las mismas, autorizando el cambio de actividad hacia otra de las permitidas en la categoría de suelo en que se sitúen, siempre que la permanencia de la edificación no se oponga al valor que se pretende proteger. Esta autorización requerirá la aprobación, previa solicitud, de los organismos competentes, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma.



### 11.3. Régimen específico para cada tipo de suelo

#### Art. 298. Suelo no Urbanizable Común

1. Conforme establece a la LSCM y concreta el presente POM, existe la posibilidad de proponer actuaciones urbanizadoras en el Suelo no urbanizable Común siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a. Guardar continuidad física con los desarrollos existentes y/o ya aprobados.
  - b. Garantizar y costear la adecuada conexión con las redes de infraestructuras existentes y/o previstas.
  - c. Haberse aprobado, al menos, el 80% del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable del uso global correspondiente previsto en el PGOU, y recepcionado, al menos, el 60% de ese suelo.
  - d. Que tengan una superficie mínima de desarrollo de 60.000 m<sup>2</sup>s.
2. Cuando, en base a lo establecido en los puntos anteriores, resulte viable la correspondiente Actuación Urbanizadora, se presentará ante la Administración competente el Plan de Sectorización.
3. Las condiciones que deben satisfacer las áreas concretas para ser incorporadas al proceso urbanizador del municipio según el presente PGOU, son:
  - a. En relación con el modelo de ocupación territorial, usos globales y orden de prioridades las establecidas en los puntos 1 de este artículo.
  - b. En relación con la densidad edificatoria deberán serlo de densidad media o baja para el uso global residencial con una edificabilidad bruta igual o inferior a 0,25 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, e igual o inferior 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para los usos industriales y terciarios.
  - c. En relación con el tamaño de las actuaciones deberán serlo de tal modo que constituyan unidades funcionales y vecinales autónomas en dotaciones y servicios urbanístico resolviendo en ellas las necesidades y demandas que socialmente sean previsibles.
2. Los actos y usos definidos en el art. 281 quedan expresamente definidos como autorizables, siempre y cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial aplicable.

#### Art. 299. Suelo no Urbanizable de Protección Natural

3. En el presente PGOU se han incluido en esta categoría varias zonas de protección natural según ha establecido la Consejería competente en la materia. Lo integran los suelos que presentan valores naturales merecedores de protección. En estos suelos se han incluido:
  - a. Hábitats Directiva 92/43 – Hábitats de Interés comunitario
    - i. 4090. Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
    - ii. 9340. Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia
    - iii. 1430. Matorrales halo-nitrófilos (pegano-Salsoletea).
    - iv. 6220. Zonas Subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.
  - b. Montes Preservados según la ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
4. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Usos Industriales:



- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
  - Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente. Se exceptúan aquellos depósitos de materiales necesarios para la ejecución de trabajos de restauración ambiental.
  - Nuevas actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos. Se exceptúan las que actualmente cuentan con concesión.
- b) Uso residencial familiar.
- c) Los siguientes usos dotacionales/infraestructurales de titularidad pública o privada:
- Elementos pertenecientes al sistema energético de generación eléctrica (centrales térmicas, nucleares, aerogeneradores, plantas fotovoltaicas, ...) y de distribución (subestaciones eléctricas), salvo en los parajes habilitados para ello, definidos en los planos PO.1.
  - Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
5. El resto de los actos y usos definidos en el art. 281 quedan expresamente definidos como autorizables, siempre y cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial aplicable.
6. Cualquier autorización o licencia en esta zona, deberá contar con informe de la Consejería competente para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de la zona.
7. Cualquier actuación que suponga afección a la vegetación natural (pastizal natural, matorral o masa arbórea), o su roturación, requerirá la autorización expresa de la Consejería competente en materia forestal.
8. Los usos y actividades deberán cumplir, además de la normativa sectorial de aplicación, las condiciones y requisitos generales establecidos para el Suelo no Urbanizable

#### **Art. 300. Suelo no Urbanizable de Protección Ambiental-Terrenos Forestales**

1. En el presente PGOU se han incluido en esta categoría varias zonas de protección Ambiental por importancia forestal según la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid según ha establecido la Consejería competente en la materia.
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - d) Usos Industriales:
    - Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
    - Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente. Se exceptúan aquellos depósitos de materiales necesarios para la ejecución de trabajos de restauración ambiental.



- Nuevas actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos. Se exceptúan las que actualmente cuentan con concesión.
- e) Los siguientes usos dotacionales/infraestructurales de titularidad pública o privada:
- Elementos pertenecientes al sistema energético de generación eléctrica (centrales térmicas, nucleares, aerogeneradores, plantas fotovoltaicas, ...) y de distribución (subestaciones eléctricas), salvo en los parajes habilitados para ello, definidos en los planos PO.1.
  - Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
3. El resto de los actos y usos definidos en el art. 281 quedan expresamente definidos como autorizables, siempre y cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial aplicable.
  4. Cualquier autorización o licencia en esta zona, deberá contar con informe de la Consejería competente para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de la zona.
  5. Cualquier actuación que suponga afección a la vegetación natural (pastizal natural, matorral o masa arbórea), o su roturación, requerirá la autorización expresa de la Consejería competente en materia forestal.
  6. Los usos y actividades deberán cumplir, además de la normativa sectorial de aplicación, las condiciones y requisitos generales establecidos para el Suelo no Urbanizable

#### **Art. 301. Suelo no Urbanizable de Protección Ambiental-Vías Pecuarias**

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el PGOU correspondientes al dominio público pecuario.
2. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:
  - a) Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid
  - b) Ley 3/1995, de 23 de mayo, de Vías Pecuarias estatal.
3. Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos de Ordenación: PO1-Clasificación del Suelo.

#### **Art. 302. Suelo no Urbanizable de Protección Ambiental-Cauces**

1. Se clasifican como Suelo No Urbanizable Ambiental de Cauces los terrenos de dominio hidráulico, sus zonas de servidumbre.
2. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:
  - a) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
  - b) 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, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
  - c) Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha.



3. Los actos y usos definidos en el art.183 quedan expresamente definidos como autorizables, siempre y cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial aplicable.
4. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico o en zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para obtener dichas autorizaciones se aportarán los proyectos suscritos por técnico competente, incluyendo la delimitación del dominio público hidráulico, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsibles con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado.
5. Para el caso de nuevas urbanizaciones, que se sitúen en la zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para el retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundables por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.
6. Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de los cauces estarán fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, y cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. Los colectores proyectados y los aliviaderos previsibles de las mismas, deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
7. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias o 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 disolución será de 1:10.
8. Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica del Tajo y para el caso concreto de industrias que puedan originar vertidos, dichas autorizaciones tendrán carácter previo a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas,
9. En el supuesto de construirse una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta en el planeamiento la reserva de suelo suficiente fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.
10. 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, y se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en la normativa del Plan Hidrológico de la cuenca vigente.

### **Art. 303. Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica**

1. Se establece esta protección sobre las áreas del suelo rustico incluidas en la Prospección Arqueológica de Anchuelo que pudiendo tener en su subsuelo restos arqueológicas deben ser sometidas a un procedimiento de prospección arqueológica, previamente a la autorización de actividad que impliquen movimiento de tierras u otras actividades que alteren el subsuelo.
2. Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de Planos de Ordenación: PO-1 Clasificación del Suelo



### 3. Condiciones únicas

- a. Para ejecutar obras que afecten al sub suelo en esta área será obligatoria la emisión de informe de la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid
- b. El catálogo de Bienes y Espacios protegidos del Plan General, incorpora la relación del conjunto de áreas para las que Comunidad de Madrid ha determinado la necesidad de su protección, bien por la existencia de un determinado bien, o por la consideración que un determinado terreno pueda contener restos arqueológicos.

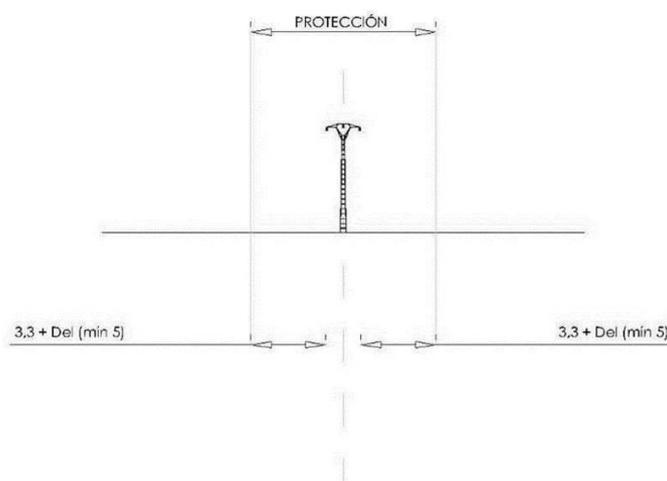
## **Art. 304. Suelo no Urbanizable de Protección de Infraestructuras**

### 1. Protección de las carreteras autonómicas y provinciales:

- a. En estos suelos será de aplicación la Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- b. Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras los terrenos considerados como Zona de Dominio Público de carreteras, así como su Zona de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el PGOU
- c. Los terrenos considerados como Zona de Dominio Público de carreteras y su Zona de Servidumbre que formen parte de los desarrollos del PGOU, se califican como Sistemas Generales de Infraestructuras adscritos a los ámbitos que correspondan para su acondicionamiento e incluso para su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, se ordenará mediante el planeamiento de desarrollo con usos que no comporten edificación.

### 2. Protección de las Líneas de Tendido Eléctrico:

- a. El suelo de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión que discurren por el término municipal ha tenido un doble tratamiento:
  - En el caso de discurrir por zonas de Suelo no Urbanizable, el suelo ha sido clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.
  - En el caso del discurrir por Sectores de Suelo Urbanizable o Unidades de Actuación urbanizadora, y siempre que técnicamente no sea posible su soterramiento, se establecerá una banda de afección eléctrica.
- b. A los efectos del establecimiento de la banda de afección eléctrica será de aplicación el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.



Tensión más elevada de la red (kV)	Del (m)
3,6	0,08
7,2	0,09
12	0,12
17,5	0,16
24	0,22
30	0,27
36	0,35
52	0,60
72,5	0,70
123	1,00
145	1,20
170	1,30
245	1,70
420	2,80

Distancia:  $3,3 \cdot D$  o  
Distancia mínima: 5 m

\* Aplicado en las condiciones más desfavorables, según apartado 5.12 de la ITC - LIAT - 07

- c. A los efectos de este PGOU no se establece ninguna protección para las redes de baja tensión. Para el resto de las líneas de media y alta tensión se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, aprobado por el Real Decreto 233/2008, de 15 de febrero, y a sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAC 01 a 09.
  - d. De acuerdo con el Real Decreto 223/2008 no podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en las parcelas de superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup> y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup> y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.
  - e. Las distancias de las líneas de alta tensión a edificaciones, carreteras, ferrocarriles y arbolado deberán ajustarse al Real Decreto 223/2008, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión, y en especial en la instrucción técnica complementaria ITC-LAT-07.
3. Protección del gasoducto:
    - a. Se establece una banda de protección de 3 metros a ambos lados del gasoducto.
    - b. En esta banda no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.
  4. Protección de los ferrocarriles
    - a. En estos suelos será de aplicación la Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, o normativa que la sustituya.
    - b. Se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras los terrenos considerados como Dominio Público de ferrocarriles, así como su zona de protección, cuando no discurren por Suelo Urbano Consolidado o no formen parte de los desarrollos previstos por el POM.
    - c. En zonas urbanas o incluidas en desarrollos urbanísticos, la zona de protección puede utilizarse para integrar el ferrocarril, mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.



### **Art. 305. Suelo no Urbanizable de Protección de Agropecuaria**

1. Se adscriben a esta categoría de suelo los suelos con mayor potencialidad para los aprovechamientos agrícolas.
2. Los actos y usos definidos en el art. 28 quedan expresamente definidos como autorizables.
3. Los usos y actividades deberán cumplir las condiciones y requisitos generales establecidos para el Suelo no Urbanizable



## Capítulo 12. Memoria de Impacto Normativo

### Art. 306. (OE) Aspectos Generales y Normativa

1. Como marco general cabe señalar:
  - a. Declaración de los derechos Humanos (1948) – Artículo 1 y 2
  - b. I Conferencia Mundial de la Mujer
  - c. Constitución Española (1978) - Artículo 9.2 y artículo 14
  - d. Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la asamblea general de Naciones Unidas (1979), ratificada por España (1983)
  - e. IV Conferencia Mundial de las Mujeres por Naciones Unidas (1995)
  - f. Tratado de Unión Europea, acordado en 1992 – Artículo 3
  - g. Tratado de Ámsterdam (1997) – Artículos 2, 3, 13, 137 y 141
  - h. Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam - artículo 8, 19, 153 y 157
  - i. Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea (2000)
  - j. Principios de Yogyakarta (2006) – Principio 1
  - k. La carta europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006)
  - l. Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (2006) – Plan de Igualdad
  - m. Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) – “Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género”
2. Como marco específico:
  - a. Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno  

Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: *“En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo”*.
  - b. Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
  - c. Ley 3/2016, de 22 de junio, de protección Integral contra la LGTBifobia y la discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

### Art. 307. (OE) Criterios generales en relación a las razones de género y diversidad

3. En relación con la materia de Género y diversidad, el PGOU tiene que dirigir, interrelacionar el enfoque del género y diversidad, dando cumplimiento a estos criterios generales:
  - a) Fomentar la sostenibilidad, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales, bajo la perspectiva de género y diversidad
  - b) Fomentar la creación y el acceso sin discriminación, a viviendas dignas, sostenibles, accesibles y seguras, teniendo en consideración la inserción de mujeres y colectivos de especial vulnerabilidad social.



- c) Fomentar el acceso universal, en igualdad de condiciones y sin distinción de género, edad o sexo, a las infraestructuras, el transporte, la calidad del aire y a los servicios.
- d) Creación de espacios libres públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias
- e) Creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a todos y especialmente a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y personas con movilidad reducida)
- f) Prevenir todas las formas de discriminación, acoso y violencia contra las mujeres y las niñas y niño en espacios públicos y privados
- g) Emplear un lenguaje no sexista en la redacción de la normativa urbanística del Plan General
- h) Fomentar y favorecer la participación ciudadana y la transparencia en el proceso de tramitación del Plan General (artículo 31 de la Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres)

#### **Art. 308. (OE) Impacto por razón de Género**

1. No existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación del Plan General de Ordenación Urbana a hombre y mujeres, la norma proyectada debe ser cumplimentada para no tener repercusión de género y, por tanto, un impacto **NULO**.

#### **Art. 309. (OE) Impacto por razón de Orientación Sexual, identidad o expresión de Género**

1. Conteniendo el Plan General de Ordenación Urbana disposiciones referidas a la Población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter normativo en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad social y no discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016, de 22 de Julio, de protección Integral contra la LGTBIFobia la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Por lo tanto, la norma proyectada en los puntos anteriores debe ser cumplimentada para no tener repercusión sobre la población LGTBI, teniendo un impacto **NULO** en los nuevos desarrollos del Plan General de Ordenación Urbana.

#### **Art. 310. (OE) Impacto sobre la infancia y la adolescencia**

1. No conteniendo el Plan General de Ordenación Urbana ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y adolescencia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que el Plan General de Ordenación Urbana tiene un impacto **NULO** y tiene que ser cumplimentada con la norma proyectada en puntos anteriores en sus nuevos desarrollos del Plan General de Ordenación Urbana.

#### **Art. 311. (OE) Impacto en materia de igualdad de oportunidad y no discriminación**

1. El Plan General de Ordenación Urbana, y dando cumplimiento a los criterios generales citados anteriormente contribuye a reducir las desigualdades y a avanzar en igualdad, plena accesibilidad y no discriminación por sexo, diversidad sexual e identidad de género. Por lo tanto, se estima que el impacto en materia de género y diversidad y dando cumplimiento a la normativa propuesta es **POSITIVO**.



#### **Art. 312. (OE) Impacto sobre la accesibilidad Universal de las personas con discapacidad**

1. Las ordenaciones pormenorizadas y los planeamientos de desarrollo propuestos en el Plan General de Ordenación Urbana, en el momento que se desarrolle, tendrán un cumplimiento e impacto **POSITIVO** en materia de accesibilidad universal, pues garantizan la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, teniendo que dar cumplimiento:
  - a. Las zonas verdes y equipamientos públicos tendrán que estar conectados por itinerarios peatonales accesibles
  - b. La anchura mínima libre de los itinerarios peatonales será de 2,00 metros y la pendiente máxima transversal es del 1%
  - c. La Pendiente longitudinal máxima de los itinerarios peatonales será inferior al 6%.

**DOCUMENTO DE AVANCE**  
**BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**  
**Volumen 4.- Fichas de Ordenación y Gestión**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE**  
**ANCHUELO**

**Autor del Encargo: Excmo. Ayuntamiento de Anchuelo**

Anchuelo (Madrid)

Abril de 2019







## INDICE

<b>VOLUMEN 4.- FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Áreas homogéneas en suelo urbano.....</b>	<b>4</b>
1.1. AH1-Casco Antiguo.....	5
1.2. AH2. Ensanche .....	7
1.3. AH3. Residencial Extensiva .....	9
1.4. AH4. Residencial Intensiva .....	11
1.5. AH5. Equipamientos .....	13
<b>2. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano Consolidado (AA) .....</b>	<b>15</b>
2.1. Actuación aislada AA-1. Villalbilla .....	15
2.2. Actuación Aislada AA-2 Santorcaz.....	17
<b>3. Ámbitos de Actuación en suelo Urbano no Consolidado .....</b>	<b>19</b>
3.1. Suelo Urbano no consolidado (SUNC-1.RU) .....	19
3.2. Suelo Urbano no consolidado (SUNC-1.IND) .....	21
<b>4. Sectores de Suelo Urbanizable .....</b>	<b>23</b>
4.1. Suelo Urbanizable Sectorizado SURB-R1 .....	23
4.2. Suelo Urbanizable Sectorizado SURB.IND1 .....	25
4.3. Suelo Urbanizable Sectorizado SURB.IND2.....	27
<b>5. Sectores de Suelo Urbanizable no Sectorizado .....</b>	<b>29</b>



## VOLUMEN 4.- FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

### **1. Áreas homogéneas en suelo urbano**

## 1.1. AH1-Casco Antiguo

### FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH1- CASCO ANTIGUO

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL AREA HOMOGÉNEA	AH-1 Casco Antiguo
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	109.958
USO GLOBAL	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIA DE SUELO	Consolidado
AMBITO DE ACTUACION INCLUIDOS	-

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	X:477238,27; Y:447938,00



#### SITUACION Y DESCRIPCIÓN AREA HOMOGÉNEA

El casco histórico de Anchuelo se ubica a media ladera en una cuenca entre el cerro de la Cruz al oeste y el cerro del Chorrero al este, en medio de una escorrentía por la que actualmente discurre la calle del Agua y que antiguamente dividía el pueblo en dos. Las casas se agrupaban en dos líneas a lo largo de las calles Coso al este del arroyo y calle Mayor al oeste. La repoblación de Anchuelo surge de la zona entre el río Henares y río Tajuña realizándose entre los años 1118 y 1157. El casco Antiguo de Anchuelo tiene su origen en la época medieval, ya que en 1576 en las relaciones topográficas de Felipe II se mencionaban el casco antiguo de Anchuelo como un lugar antiguo; aunque no se sabe la fundación histórica del lugar concretamente.

Este ámbito continuo pertenece a la ordenanza particular del Casco Antiguo (CA), teniendo una tipología de manzana cerrada a vial con alineación a viario.

Está delimitada por la calle escuelas, Ronda de Miraliebres, Camino de Villabilla, calle de los Huertos, calle Lavadero, Calle de los Almendros, calle Santorcaz, calle Botarque y carretera autonómica M-203.

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	Según Ordenanza Particular
ORDENANZA DE SUELO URBANO	Ordenanza Casco Antiguo
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	-



## FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH1- CASCO ANTIGUO

DATOS INICIALES (datos actuales según catastro)	
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	109.958
SUPERFICIE EDIFICADA (m <sup>2</sup> c)	60.913
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA(m <sup>2</sup> cug)	60.913
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,22
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	1,22

SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de espacios libres y Zonas Verdes	3.720
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	5.688
	Red de Infraestructuras	19.004
TOTAL RED LOCAL		28.413
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED GENERAL		-
REDES SUPRAMUNICIPAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		-
<b>TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s)</b>		<b>28.413</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m<sup>2</sup>cug)</b>		<b>2.787</b>
<b>ESTANDAR REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c-ZVEQ)</b>		<b>16,19</b>

DATOS FINALES PLAN GENERAL	
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	109.958
SUPERFICIE EDIFICADA (m <sup>2</sup> c)	60.913
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA(m <sup>2</sup> cug)	60.913
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,22
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> c)	1,22

SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de espacios libres y Zonas Verdes	3.720
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	5.688
	Red de Infraestructuras	19.004
TOTAL RED LOCAL		28.413
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED GENERAL		-
REDES SUPRAMUNICIPAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		-
<b>TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s)</b>		<b>28.413</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m<sup>2</sup>cug)</b>		<b>2.787</b>
<b>ESTANDAR REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c-ZVEQ)</b>		<b>16,19</b>

\* No se encuentran computados los suelos vacantes del Area Homogenea ( S= 6.503 m<sup>2</sup>s; 31 parcelas; 31 viviendas propuestas)

\*\*El estandar de Sistemas Locales y Generales se compensa para dar su cumplimiento con AH-5 habiendo un estandar total de 47m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c

## 1.2. AH2. Ensanche

### FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH2- ENSANCHE

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL AREA HOMOGÉNEA	AH-2 Ensanche
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	68.144
USO GLOBAL	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIA DE SUELO	Consolidado
AMBITO DE ACTUACION INCLUIDOS	AA1- VILLALBILLA

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	X:4773583,98; Y:4479352,91



#### SITUACION Y DESCRIPCIÓN AREA HOMOGÉNEA

Esta área Homogénea está ubicada en los alrededores del Casco Antiguo, siendo el crecimiento concéntrico de anchuelo por su zona sur. Pertenece a la Ordenanza Particular de Ensanche. Es un área con un crecimiento irregular con parcelas de dimensiones grandes y aisladas.

Está delimitada por la Calle de las escuelas, Ronda de Miraliebres, Camino de Villabilla, Camino de corpa, calle de los robles, calle de los huertos, calle del lavadero, calle de los almendros, camino de San Pedro, Camino de Santorcaz y camino de cierva cerrando su delimitación por la zona colindante a la protección de los terrenos forestales del municipio.

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	Según Ordenanza Particular
ORDENANZA DE SUELO URBANO	Ordenanza Ensanche E
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	-



## FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH2- ENSANCHE

DATOS INICIALES (datos actuales según catastro)	
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	68.144
SUPERFICIE EDIFICADA (m <sup>2</sup> c)	25.526
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA(m <sup>2</sup> cug)	25.526
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,37
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> c)	0,37

SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	461
	Red de Infraestructuras	4.142
<b>TOTAL RED LOCAL</b>		<b>4.603</b>
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>-</b>
REDES SUPRAMUNICIPAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s)</b>		<b>4.603</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m<sup>2</sup>cug)</b>		<b>68</b>
<b>ESTANDAR REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c-ZVEQ)</b>		<b>3,62</b>

DATOS FINALES PLAN GENERAL	
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	68.144
SUPERFICIE EDIFICADA (m <sup>2</sup> c)	25.526
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA(m <sup>2</sup> cug)	25.526
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,37
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> c)	0,37

SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	461
	Red de Infraestructuras	5.921
<b>TOTAL RED LOCAL</b>		<b>6.382</b>
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>-</b>
REDES SUPRAMUNICIPAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s)</b>		<b>6.382</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m<sup>2</sup>cug)</b>		<b>68</b>
<b>ESTANDAR REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c-ZVEQ)</b>		<b>3,62</b>

\* No se encuentran computados los suelos vacantes del Area Homogenea ( S= 11,826 m<sup>2</sup>s; 20 parcelas; 20 viviendas propuestas)

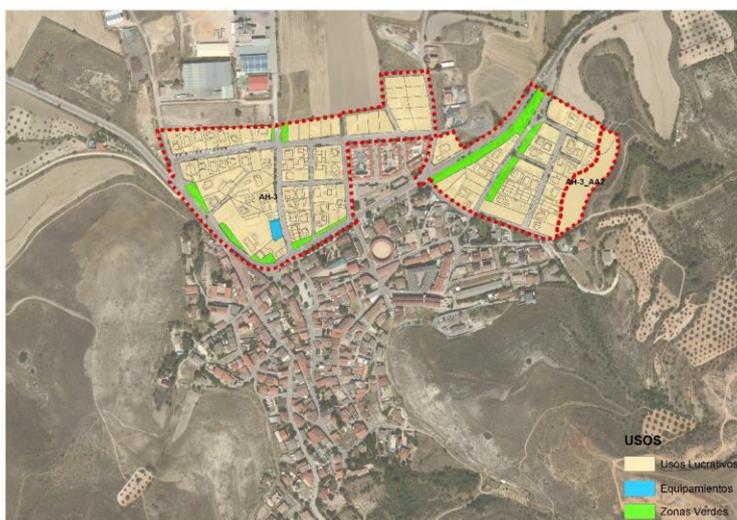
\*\*El estandar de Sistemas Locales y Generales se compensa para dar su cumplimiento con AH-5 habiendo un estandar total de 47m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c

### 1.3. AH3. Residencial Extensiva

#### FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH3- RESIDENCIAL EXTENSIVA

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL AREA HOMOGÉNEA	AH-3 Residencial Extensiva
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	109.880
USO GLOBAL	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIA DE SUELO	Consolidado
AMBITO DE ACTUACION INCLUIDOS	AA2- SANTORCAZ

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	X:477318,113022; Y:4479646,13493



#### SITUACION Y DESCRIPCIÓN AREA HOMOGÉNEA

Esta área Homogénea está ubicada en el norte del Casco Antiguo, cerrando el crecimiento de Anchuelo por su zona norte. Pertenecer a la Ordenanza Particular de Residencia Unifamiliar. Es un área con un crecimiento del Siglo XXI con un trazado totalmente regular.

Está delimitada por la Calle M-213, calle de los Pinos, avenida del rio henares, calle de la virgen de la oliva, calle Santorcaz, calle de bolarque y en la zona este con la protección de terrenos forestales

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	Según Ordenanza Particular
ORDENANZA DE SUELO URBANO	Ordenanza Residencial Unifamiliar (RU)
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	-



## FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH3- RESIDENCIAL EXTENSIVA

DATOS INICIALES (datos actuales según catastro)	
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	109.880
SUPERFICIE EDIFICADA (m <sup>2</sup> c)	20.968
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA(m <sup>2</sup> cug)	20.968
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,47
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> c)	0,47

SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de espacios libres y Zonas Verdes	6.432
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	494
	Red de Infraestructuras	18.334
TOTAL RED LOCAL		25.260
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED GENERAL		-
REDES SUPRAMUNICIPAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		-
<b>TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s)</b>		<b>25.260</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m<sup>2</sup>cug)</b>		<b>68</b>
<b>ESTANDAR REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c-ZVEQ)</b>		<b>33,67</b>

DATOS FINALES PLAN GENERAL	
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	109.880
SUPERFICIE EDIFICADA (m <sup>2</sup> c)	20.968
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA(m <sup>2</sup> cug)	20.968
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,47
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> c)	0,47

SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de espacios libres y Zonas Verdes	6.432
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	494
	Red de Infraestructuras	1.320
TOTAL RED LOCAL		8.246
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED GENERAL		-
REDES SUPRAMUNICIPAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		-
<b>TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s)</b>		<b>8.246</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m<sup>2</sup>cug)</b>		<b>68</b>
<b>ESTANDAR REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c-ZVEQ)</b>		<b>33,67</b>

\* No se encuentran computados los suelos vacantes del Area Homogenea ( S= 6.503 m<sup>2</sup>s; 31 parcelas; 29 viviendas propuestas)

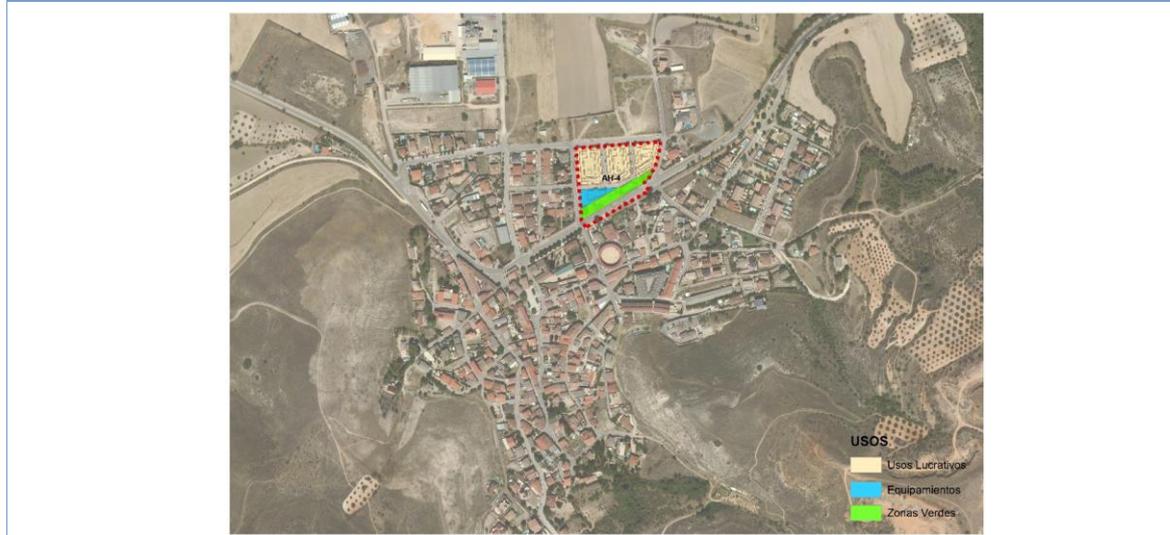
\*\*El estandar de Sistemas Locales y Generales se compensa para dar su cumplimiento con AH-5 habiendo un estandar total de 47m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c

## 1.4. AH4. Residencial Intensiva

### FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH4- RESIDENCIAL INTENSIVA

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL AREA HOMOGÉNEA	AH-4 Residencial Intensiva
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	11.822
USO GLOBAL	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIA DE SUELO	Consolidado
AMBITO DE ACTUACION INCLUIDOS	

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	X:47733,27; Y:4479635,90



#### SITUACION Y DESCRIPCIÓN AREA HOMOGÉNEA

Esta área Homogénea está ubicada en el norte del Casco Antiguo. Esta zona se encuentra incorporada dentro de la trama urbana del área residencial unifamiliar (AH3). Es un área con un crecimiento del Siglo XXI con un trazado totalmente regular. Es la única zona residencial multifamiliar que existe concentrada en el municipio. Está delimitada por la Calle M-213, calle de los Pinos, avenida del rio henares y calle de los Pinos.

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	Según Ordenanza Particular
ORDENANZA DE SUELO URBANO	Ordenanza Residencial Multifamiliar (RM)
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	-



## FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH4- RESIDENCIAL INTENSIVA

DATOS INICIALES (datos actuales según catastro)	
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	11.822
SUPERFICIE EDIFICADA (m <sup>2</sup> c)	9.716
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA(m <sup>2</sup> cug)	9.716
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,56
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> c)	1,56

SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de espacios libres y Zonas Verdes	2.827
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	923
	Red de Infraestructuras	2.063
<b>TOTAL RED LOCAL</b>		<b>5.813</b>
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>-</b>
REDES SUPRAMUNICIPAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s)</b>		<b>5.813</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m<sup>2</sup>cug)</b>		<b>343</b>
<b>ESTANDAR REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c-ZVEQ)</b>		<b>40,00</b>

DATOS FINALES PLAN GENERAL	
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	11.822
SUPERFICIE EDIFICADA (m <sup>2</sup> c)	9.716
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA(m <sup>2</sup> cug)	9.716
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,56
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> c)	1,56

SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de espacios libres y Zonas Verdes	2.827
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	923
	Red de Infraestructuras	2.063
<b>TOTAL RED LOCAL</b>		<b>5.813</b>
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>-</b>
REDES SUPRAMUNICIPAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s)</b>		<b>5.813</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m<sup>2</sup>cug)</b>		<b>343</b>
<b>ESTANDAR REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c-ZVEQ)</b>		<b>40,00</b>

\* No se encuentran computados los suelos vacantes del Area Homogenea ( no existe suelo vacante en este área)

\*\*El estandar de Sistemas Locales y Generales se compensa para dar su cumplimiento con AH-5 habiendo un estandar total de 47m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c

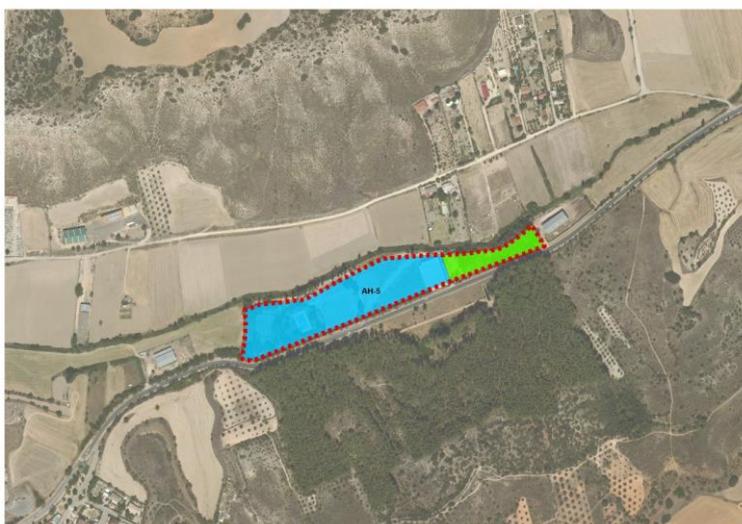


## 1.5. AH5. Equipamientos

### FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH5- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL AREA HOMOGÉNEA	AH-5 Equipamientos
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	26.993
USO GLOBAL	Equipamientos y Espacios libres
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
CATEGORIA DE SUELO	Consolidado
AMBITO DE ACTUACION INCLUIDOS	

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	X:478042,56; Y:4480050,00



#### SITUACION Y DESCRIPCIÓN AREA HOMOGÉNEA

Lo integran el conjunto de equipamientos, zonas verdes y espacios libres que existen en el municipio fuera de la malla del núcleo urbano. No se incluyen dentro de ninguna ZOU anterior.

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	Según Ordenanza Particular
ORDENANZA DE SUELO URBANO	Ord. Equipamientos (EQ); Ord. Zonas Verdes(ZV)
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	-



## FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH5- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

DATOS INICIALES (datos actuales según catastro)	
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	26.993
SUPERFICIE EDIFICADA (m <sup>2</sup> c)	-
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA(m <sup>2</sup> cug)	-
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	-
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> c)	-

SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de espacios libres y Zonas Verdes	4.629
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	22.367
	Red de Infraestructuras	2.063
TOTAL RED LOCAL		29.060
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED GENERAL		-
REDES SUPRAMUNICIPAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		-
<b>TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s)</b>		<b>29.060</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m<sup>2</sup>cug)</b>		<b>-</b>
<b>ESTANDAR REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c-ZVEQ)</b>		<b>-</b>

DATOS FINALES PLAN GENERAL	
SUPERFICIE AREA HOMOGÉNEA (m <sup>2</sup> s)	26.993
SUPERFICIE EDIFICADA (m <sup>2</sup> c)	-
SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA(m <sup>2</sup> cug)	-
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	-
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> c)	-

SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de espacios libres y Zonas Verdes	4.629
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	22.367
	Red de Infraestructuras	2.063
TOTAL RED LOCAL		29.060
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED GENERAL		-
REDES SUPRAMUNICIPAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		-
<b>TOTAL SUPERFICIE REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s)</b>		<b>29.060</b>
<b>SUPERFICIE EDIFICADA HOMOGENEIZADA (m<sup>2</sup>cug)</b>		<b>-</b>
<b>ESTANDAR REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c-ZVEQ)</b>		<b>-</b>

\* No se encuentran computados los suelos vacantes del Area Homogenea ( no existe suelo vacante en este área)

\*\*El estandar de Sistemas Locales y Generales se compensa para dar su cumplimiento con AH-5 habiendo un estandar total de 47m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c en el municipio



## 2. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano Consolidado (AA)

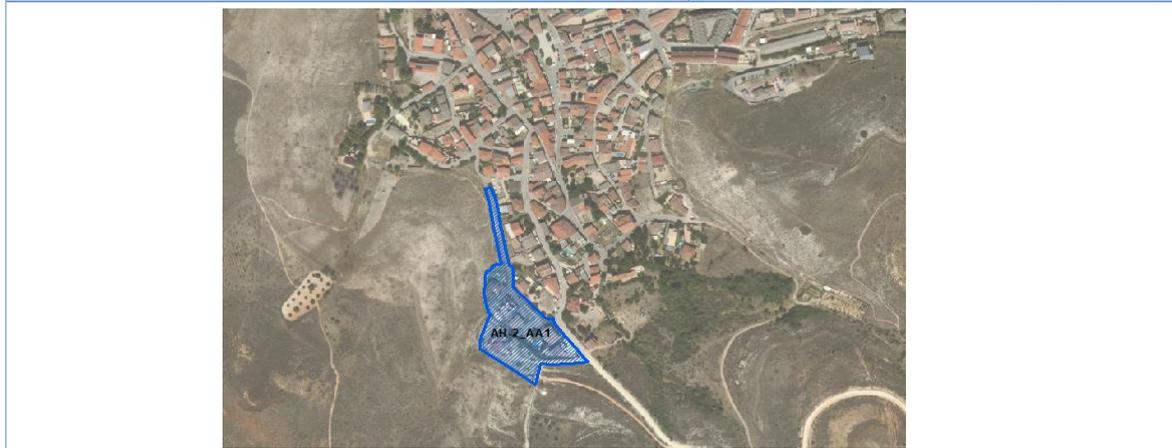
### 2.1. Actuación aislada AA-1. Villalbilla

#### FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-1 VILLALBILLA

CARACTERÍSTICAS DEL AREA HOMOGENEA	
AREA HOMOGENEA EN LA QUE SE UBICA	AH2-Ensanche
USO GLOBAL DEL ÁREA HOMOGENEA	Residencial
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL AREA HOMOGENEA	0,37
RATIO DE REDES LOCALES DEL AREA HOMOGENEA	3,62

CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO DE ACTUACION	
NOMBRE DE AMBITO DE ACTUACION	AA1- VILLALBILLA
SUPERFICIE DE AMBITO (m <sup>2</sup> s)	9.215
REDES PUBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m <sup>2</sup> s)	0
TOTAL	9.215
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACION (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	0,76
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	12.729
NUMERO DE VIVIENDAS	5

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	X:477238,27; Y:447938,00



#### DESCRIPCIÓN, SITUACIÓN Y ÁMBITO

El ámbito se encuentra al suroeste del área homogénea AH-2 colindante con los suelos no urbanizables. Este ámbito se propone para poder pavimentar el camino de Villalbilla y poder dar acceso a las viviendas existentes del ámbito. Esta actuación será promovida por el ayuntamiento con un sistema de actuación de expropiación a cargo de los gastos de urbanización por parte de los propietarios de los suelos.

#### PROPIEDAD DE SUELO



## FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-1 VILLALBILLA

### INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACION
Según Ordenanza Particular	Ordenanza de ensanche €	1,225

### SUPERFICIE MINIMA DE SUELO DE CESION PARA REDES PUBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS

REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	-
	Red de Infraestructuras	1.616
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>1.616</b>
REDES LOCAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	-
	Red de Infraestructuras	-

#### Observaciones:

1. no incluidas redes públicas existentes
2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento

### GESTIÓN DE SUELO

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Pública
SISTEMA DE ACTUACION	Expropiación
FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	P .accesorias+p.reparcelación
PLAZOS DE EJECUCIÓN	2 años

### OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

El ámbito correrá con todos los gastos de ejecución así como su proyecto de obras accesorias, con una contribución extraordinaria a favor del ayuntamiento

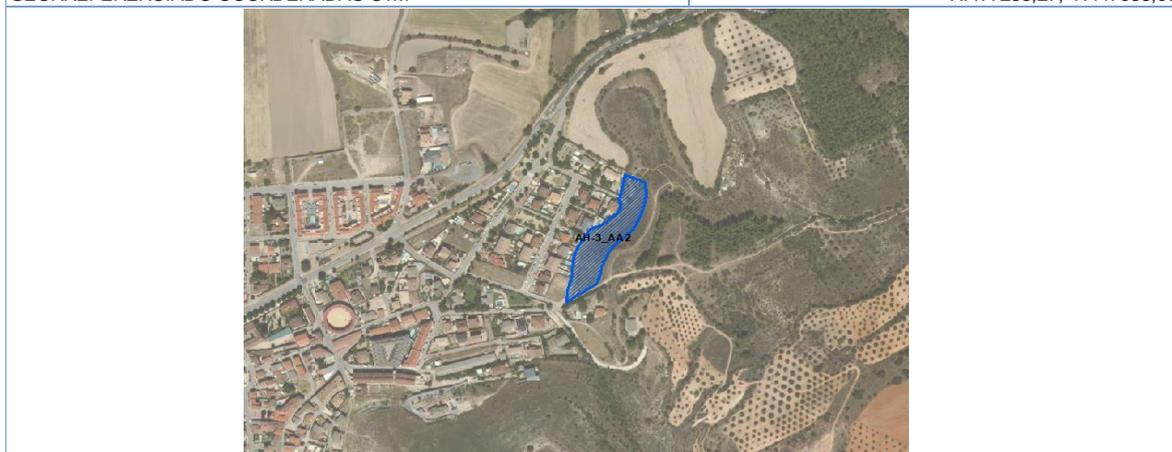
## 2.2. Actuación Aislada AA-2 Santorcaz

### FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-2 SANTORCAZ

CARACTERÍSTICAS DEL AREA HOMOGENEA	
AREA HOMOGENEA EN LA QUE SE UBICA	AH3-Residencial Extensiva
USO GLOBAL DEL ÁREA HOMOGENEA	Residencial
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL AREA HOMOGENEA	0,47
RATIO DE REDES LOCALES DEL AREA HOMOGENEA	33,67

CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO DE ACTUACION	
NOMBRE DE AMBITO DE ACTUACION	AA2- SANTORCAZ
SUPERFICIE DE AMBITO (m <sup>2</sup> s)	5.623
REDES PUBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m <sup>2</sup> s)	0
TOTAL	5.623
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACION (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	0,30
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	1.698
NUMERO DE VIVIENDAS	14

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	X:477238,27; Y:447938,00



#### DESCRIPCIÓN, SITUACIÓN Y ÁMBITO

El ámbito se encuentra al este del área homogénea AH-3 colindante con los suelos no urbanizables. Este ámbito se propone para poder pavimentar el calle santorcaz y poder dar acceso a los suelos vacantes provenientes del planeamiento vigente. Esta actuación será promovida por el ayuntamiento con un sistema de actuación de expropiación a cargo de los gastos de urbanización por parte de los propietarios de los suelos.

#### PROPIEDAD DE SUELO

--



## FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-2 SANTORCAZ

### INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACION
Según Ordenanza Particular	Ordenanza Residencial Unifamiliar	1,225

### SUPERFICIE MINIMA DE SUELO DE CESION PARA REDES PUBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS

REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	-
	Red de Infraestructuras	1.320
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>1.320</b>
REDES LOCAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	-
	Red de Infraestructuras	-

#### Observaciones:

1. no incluidas redes públicas existentes
2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento

### GESTIÓN DE SUELO

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Pública
SISTEMA DE ACTUACION	Expropiación
FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	P .accesorias+p.reparcelación
PLAZOS DE EJECUCIÓN	2 años

### OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

El ámbito correrá con todos los gastos de ejecución así como su proyecto de obras accesorias, con una contribución extraordinaria a favor del ayuntamiento

### 3. Ámbitos de Actuación en suelo Urbano no Consolidado

#### 3.1. Suelo Urbano no consolidado (SUNC-1.RU)

##### FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN SUNC-1.RU

CARACTERÍSTICAS DEL AREA HOMOGENEA	
AREA HOMOGENEA EN LA QUE SE UBICA	-
USO GLOBAL DEL ÁREA HOMOGENEA	-
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL AREA HOMOGENEA	-
RATIO DE REDES LOCALES DEL AREA HOMOGENEA	-

CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO DE ACTUACION	
NOMBRE DE AMBITO DE ACTUACION	SUNC-1.RU
SUPERFICIE DE AMBITO (m <sup>2</sup> s)	48.278
REDES PUBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m <sup>2</sup> s)	0
TOTAL	48.278
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACION (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	0,30
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	14.580
NUMERO DE VIVIENDAS	121

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	



DESCRIPCIÓN, SITUACIÓN Y ÁMBITO
El ámbito se encuentra al este del núcleo urbano , correspondiendo con las unidades de actuación sin desarrollar del Planeamiento Vigente. Se pretende crear un Suelo residencial que conexe con la zona de equipamientos y zonas verdes de Anchuelo. Se conserva la tipología y densidad urbana de Anchuelo

PROPIEDAD DE SUELO



## FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN SUNC-1.RU

### INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La zona de suelo reservada para equipamiento tendrá preferencia para uso pormenorizado dotacional, pudiendo crear cualquier otro uso dotacional que demande el municipio.

El sector tendrá que asumir la obtención del suelo EQ-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACION
Según Ordenanza Particular	Ordenanza Residencial Unifamiliar	1,225

### SUPERFICIE MINIMA DE SUELO DE CESION PARA REDES PUBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS

REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	2.989
	Red de Infraestructuras	-
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>2.989</b>
REDES LOCAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	Establecido en el PP
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	Establecido en el PP
	Red de Infraestructuras	Establecido en el PP

Observaciones:

1. no incluidas redes públicas existentes
2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento

### GESTIÓN DE SUELO

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PP+PR+PU
PLAZOS DE EJECUCIÓN	8 años

### OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

--

### 3.2. Suelo Urbano no consolidado (SUNC-1.IND)

#### FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN SUNC-1.IND

CARACTERÍSTICAS DEL AREA HOMOGENEA	
AREA HOMOGENEA EN LA QUE SE UBICA	-
USO GLOBAL DEL AREA HOMOGENEA	-
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL AREA HOMOGENEA	-
RATIO DE REDES LOCALES DEL AREA HOMOGENEA	-

CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO DE ACTUACION	
NOMBRE DE AMBITO DE ACTUACION	SUNC-1.IND
SUPERFICIE DE AMBITO (m <sup>2</sup> s)	43.103
REDES PUBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m <sup>2</sup> s)	0
TOTAL	43.103
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACION (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	0,37
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	15.991
NUMERO DE VIVIENDAS	

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	



DESCRIPCIÓN, SITUACIÓN Y ÁMBITO
<p>El ámbito se encuentra al oeste del núcleo urbano , correspondiendo con las unidades de actuación sin desarrollar del Planeamiento Vigente. Se pretende crear un Suelo industrial y actividades económicas para crear un punto de atracción en el municipio de Anchuelo para el Corredor de Henares. Se plantea un anillo conector con acceso directo desde la M-213 para no afectar el tráfico pesado al núcleo urbano residencial de Anchuelo.</p> <p>En los suelos afectados se encuentran edificaciones que no han realizado planeamiento de desarrollo con un uso industrial.</p>

PROPIEDAD DE SUELO



## FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITO DE ACTUACIÓN SUNC-1.IND

### INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El sector tendrá que asumir la obtención del suelo y ejecución de RV1.3

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACION
Según Ordenanza Particular	Ordenanza Industrial	1,000

### SUPERFICIE MINIMA DE SUELO DE CESION PARA REDES PUBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS

REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	-
	Red de Infraestructuras	1.704
TOTAL RED GENERAL		1.704
REDES LOCAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	Establecido en el PP
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	Establecido en el PP
	Red de Infraestructuras	Establecido en el PP

Observaciones:

1. no incluidas redes públicas existentes
2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento

### GESTIÓN DE SUELO

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PP+PR+PU
PLAZOS DE EJECUCIÓN	8 años

### OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

--



## 4. Sectores de Suelo Urbanizable

### 4.1. Suelo Urbanizable Sectorizado SURB-R1

#### FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SURB-R1

AREA DE REPARTO	
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO	115.359
USO PREDOMINANTE DEL AREA DE REPARTO	Industrial
AORIVECHAMIENTO UNITARIO DEL AREA DE REPARTO	0,371

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	SURB-R1
SUPERFICIE DE AMBITO (m <sup>2</sup> s)	31.343
REDES PUBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m <sup>2</sup> s)	0
TOTAL	31.343
USO GLOBAL DEL SECTOR	Residencial
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	11.633
NUMERO DE VIVIENDAS	78
VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA (30%) - m <sup>2</sup> c	2.821

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	



#### DESCRIPCIÓN, SITUACIÓN Y ÁMBITO

El ámbito se encuentra al noreste del núcleo urbano, cerrando la malla urbana hasta llegar a los alrededores del arroyo de Anchuelo y crear un cosido con los equipamientos y zonas verdes existentes del municipio. Las características de este sector es de una densidad baja de 25 viv/ha.

#### PROPIEDAD DE SUELO



## FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SURB-R1

### INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

El sector tendrá que asumir la obtención del suelo y ejecución de ZV-1  
El PP tendrá que realizar su estudio hidrológico-hidráulico para el desarrollo del sector  
Cumplirá con la obligación de acondicionamiento de la Via pecuaria según estipula la legislación sectorial Vigente  
El Plan de desarrollo deberá con las servidumbres de las afecciones sectoriales

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACION
Según estipulado en su Plan Parcial	1,227

SUPERFICIE MINIMA DE SUELO DE CESION PARA REDES PUBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS		
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	1.881
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	-
	Red de Infraestructuras	-
TOTAL RED GENERAL		1.881
REDES LOCAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	Establecido en el PP
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	Establecido en el PP
	Red de Infraestructuras	Establecido en el PP

#### Observaciones:

1. no incluidas redes públicas existentes
2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento

GESTIÓN DE SUELO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PP+PR+PU
PLAZOS DE EJECUCIÓN	10 años

### OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO



## 4.2. Suelo Urbanizable Sectorizado SURB.IND1

### FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SUEL OUBANIZABLE SECTORIZADO SURB-IND1

AREA DE REPARTO	
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO	115.359
USO PREDOMINANTE DEL AREA DE REPARTO	Industrial
AORIVECHAMIENTO UNITARIO DEL AREA DE REPARTO	0,371

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	SUBR-1.IND
SUPERFICIE DE AMBITO (m²s)	44.346
REDES PUBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m²s)	0
TOTAL	44.346
USO GLOBAL DEL SECTOR	Industrial
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	16.452
NUMERO DE VIVIENDAS	
VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA (30%) - m2c	

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	



#### DESCRIPCIÓN, SITUACIÓN Y ÁMBITO

El ámbito se encuentra al noroeste del núcleo urbano , cerrando la malla urbana hasta llegar a los alrededores del arroyo de Anchuelo. Se pretende crear un polígono de actividades económicas accesible desde la M-213 sin afectar al núcleo urbano residencial creando un anillo de circunvalación. En el sector ya se encuentran edificaciones existentes de este uso globalizados de suelo.

PROPIEDAD DE SUELO



## FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SURB-IND1

### INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

El sector tendrá que asumir la obtención del suelo y ejecución de RV1.3 Y RV 1.2  
El PP tendrá que realizar su estudio hidrológico-hidráulico para el desarrollo del sector  
Cumplirá con la obligación de acondicionamiento de la Vía pecuaria según estipula la legislación sectorial Vigente  
El Plan de desarrollo deberá con las servidumbres de las afecciones sectoriales

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACION
Según estipulado en su Plan Parcial	1,000

SUPERFICIE MINIMA DE SUELO DE CESION PARA REDES PUBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS		
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	-
	Red de Infraestructuras	4.816
TOTAL RED GENERAL		4.816
REDES LOCAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	Establecido en el PP
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	Establecido en el PP
	Red de Infraestructuras	Establecido en el PP

#### Observaciones:

1. no incluidas redes públicas existentes
2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento

GESTIÓN DE SUELO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PP+PR+PU
PLAZOS DE EJECUCIÓN	10 años

### OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO



### 4.3. Suelo Urbanizable Sectorizado SURB.IND2

#### FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SURB-IND2

AREA DE REPARTO	
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO	115.359
USO PREDOMINANTE DEL AREA DE REPARTO	Industrial
AORIVECHAMIENTO UNITARIO DEL AREA DE REPARTO	0,371

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	SUBR-2.IND
SUPERFICIE DE AMBITO (m <sup>2</sup> s)	39.670
REDES PUBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m <sup>2</sup> s)	0
TOTAL	39.670
USO GLOBAL DEL SECTOR	Industrial
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	14.718
NUMERO DE VIVIENDAS	
VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA (30%) - m <sup>2</sup> c	

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	



#### DESCRIPCIÓN, SITUACIÓN Y ÁMBITO

El ámbito se encuentra al noroeste del núcleo urbano, cerrando la malla urbana hasta llegar a los alrededores de las líneas de ferrocarril. Se pretende crear un polígono de actividades económicas accesible desde la M-213 sin afectar al núcleo urbano residencial creando un anillo de circunvalación. Se plantea el desarrollo de un enlace en este sector directo desde la M-213

PROPIEDAD DE SUELO



## FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SURB-IND2

### INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

El sector tendrá que asumir la obtención del suelo y ejecución de RV1.1  
El PP tendrá que realizar su estudio hidrológico-hidráulico para el desarrollo del sector  
El Plan de desarrollo deberá con las servidumbres de las afecciones sectoriales  
El Plan Parcial tendrá que realizar un proyecto específico en relación con el acceso directo de la M-213

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACION
Según estipulado en su Plan Parcial	1,000

SUPERFICIE MINIMA DE SUELO DE CESION PARA REDES PUBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS		
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	-
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	-
	Red de Infraestructuras	7.017
TOTAL RED GENERAL		7.017
REDES LOCAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	Establecido en el PP
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	Establecido en el PP
	Red de Infraestructuras	Establecido en el PP

#### Observaciones:

1. no incluidas redes públicas existentes
2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento

GESTIÓN DE SUELO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PP+PR+PU
PLAZOS DE EJECUCIÓN	10 años

### OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

## 5. Sectores de Suelo Urbanizable no Sectorizado

### FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SURB-NS

AREA DE REPARTO	
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO	
USO PREDOMINANTE DEL AREA DE REPARTO	
AORIVECHAMIENTO UNITARIO DEL AREA DE REPARTO	

CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
NOMBRE DEL SECTOR	SURB-NS
SUPERFICIE DE AMBITO (m <sup>2</sup> s)	39.670
REDES PUBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m <sup>2</sup> s)	0
TOTAL	39.670
USO GLOBAL DEL SECTOR	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	0,371
NUMERO DE VIVIENDAS	
VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA (30%) - m <sup>2</sup> c	

LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	
GEORREFERENCIADO COORDENADAS UTM	

DESCRIPCIÓN, SITUACIÓN Y ÁMBITO
Los Suelos planteados como suelo urbanizable no sectorizado cierran todo el crecimiento de anchuelo y la malla urbana por la zona norte del núcleo urbano; creando una malla compacta y de tejido urbano; así como una diversificación de usos

PROPIEDAD DE SUELO



## FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SURB-NS

### INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACION
Según estipulado en su Plan de Sectorización	

SUPERFICIE MINIMA DE SUELO DE CESION PARA REDES PUBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS		
REDES GENERAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	Establecido en el PS
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	Establecido en el PS
	Red de Infraestructuras	Establecido en el PS
TOTAL RED GENERAL		-
REDES LOCAL	Red de espacios libres y Zonas Verdes	Establecido en el PP
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urb	Establecido en el PP
	Red de Infraestructuras	Establecido en el PP

**Observaciones:**

1. no incluidas redes públicas existentes
2. El dominio público afecto a carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento

GESTIÓN DE SUELO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	Plan de Sectorización
PLAZOS DE EJECUCIÓN	12,00

### OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO