

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SERRANILLOS DEL VALLE

AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

FASE V – PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES



NOVIEMBRE 2022

ALEXANDRA DELGADO JIMÉNEZ Y BRAULIO GARCÍA SUÁREZ

DIRECTORES EQUIPO REDACTOR

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle presenta en este documento correspondiente a la “Fase V – Propuesta final del avance” como resultado de una revisión documental y territorial con el objetivo de establecer unas bases que permitan definir el futuro Modelo Urbano del Municipio. Para la definición de este documento han participado los profesionales e instituciones siguientes:

Autoridades

Ilmo. Sr. D. Iván Fernández Eras, Alcalde de Serranillos del Valle
D. Rubén Fernández Díaz, Concejal de Urbanismo, Seguridad y Movilidad

Secretario

D. Fernando Giner Briz, Secretario del Ayuntamiento de Serranillos del Valle

Servicios técnicos municipales

D. Hugo Calvo Barahona, Arquitecto municipal
D. Javier de Vicente, Delineante, Licencias Municipales

Equipo redactor

D^a. Alexandra Delgado Jiménez, Doctora Arquitecta, Directora de los trabajos
D. Braulio García Suárez, Arquitecto y Sociólogo, Director de los trabajos
D. Félix Ruíz Rabadán, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
D. Alberto Lozano Moya, Licenciado en Ciencias Ambientales
D. Sergio de la Cruz Mateos, Ingeniero Forestal
D^a. Patricia Rodríguez Pérez, Licenciada en Ciencias Económicas
D^a. Susana Galera Rodrigo, Doctora en Derecho

Colaboradores

D^a. María Gilda Martino, Arquitecta
D^a. Carla del Castillo Armas, Arquitecta

INDICE

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	16
1 CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	20
ART.1.1. OBJETO	20
ART.1.2. ÁMBITO Y VIGENCIA	20
ART.1.3. EFECTOS, PUBLICACIÓN DEL P.G.....	20
1.1.1 EFECTOS	20
1.1.2 PUBLICACIÓN.....	20
ART.1.4. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL P.G.	20
ART.1.5. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL P.G.	21
1.5.1. REVISIÓN DEL P.G.	21
1.5.2. MODIFICACIÓN DEL P.G.	21
ART.1.6. RELACIÓN DE SIGLAS	21
ART.1.7. DEFINICIONES	23
ALINEACIÓN	23
ALTURA A CORNISA (H)	23
ALTURA A CORNISA REAL	23
ALTURA A CUMBRERA O ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN (HT)	24
ALTURA LIBRE DE PISOS (HLP)	24
ALTURA TOTAL DE PISOS (HTP)	24
ÁREA DE MOVIMIENTO	24
BALCONES, CORNISA Y ALERO	24
BLOQUES ABIERTOS (B.A.).....	24
CONSTRUCCIÓN AISLADA (AS).....	24
CONSTRUCCIÓN PAREADA (PA).....	25
CONSTRUCCIÓN ADOSADA O EN HILERA (HI).....	25
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA	25
CHIMENEAS DE VENTILACIÓN	25
DENSIDAD BRUTA	25

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

EDIFICABILIDAD	25
EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO	25
ENTREPLANTA	25
ESTUDIO DE VIABILIDAD.....	26
FINCAS O PARCELAS FUERA DE LÍNEA.....	26
HASTIAL	26
MANZANA CERRADA (MC)	26
MIRADOR Y CUERPOS VOLADOS CERRADOS.....	26
OCUPACIÓN	26
PABELLÓN DE VIGILANCIA	26
PARCELA	27
PARCELA EDIFICABLE	27
PARCELA MÍNIMA	27
PASAJES	27
PATIO DE PARCELA.....	27
PATIO INGLÉS	27
PATIO MANCOMUNADO	27
PIEZA HABITABLE O VIVIDERA.....	28
PLANTA BAJA (PB)	28
PLANTA DE PISO (PP)	28
PLANTA BAJO CUBIERTA (BC)	28
POLÍGONO	28
RASANTES	28
RASANTES OFICIALES	28
RETRANQUEOS	28
SECTOR	28
SEMISÓTANO (SS)	29
SOTANO	29
SOLAR.....	29
SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA.....	29
SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE (S/R)	29
SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE (B/R)	29
SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA	29
AMBITO DE ACTUACIÓN (AA)	29
VALLA O CERRAMIENTO.....	30
ZONA	30
CAPITULO 2º. REGIMEN GENERAL DEL SUELO	31
2 CAPITULO 2º. REGIMEN GENERAL DEL SUELO	33

ART.2.1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	33
ART.2.2.	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....	33
ART.2.3.	REDES SUPRAMUNICIPALES GENERALES Y LOCALES	33
CAPÍTULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL		35
3	CAPÍTULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	37
ART.3.1.	INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y SUS CLASES.....	37
A)	GENERALES.....	37
B)	DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN.....	37
B)	DE GESTIÓN	37
C)	DE EJECUCIÓN.....	37
ART.3.2.	PLANES DE SECTORIZACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.	37
ART.3.3.	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN.....	38
	PLANES PARCIALES (P.P.).....	38
	PLANES ESPECIALES.....	38
	ESTUDIOS DE DETALLE	39
	ORDENANZAS MUNICIPALES	39
ART.3.4.	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	39
	PROYECTOS DE REPARCELACIÓN	39
	PROYECTOS DE PARCELACIÓN	40
ART.3.5.	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	40
	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	40
	PROYECTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS.....	41
ART. 3.6.	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.....	41
ART. 3.7.	PROYECTOS DE INSTALACIÓN O ACTIVIDAD.....	47
ART. 3.8.	ESTUDIOS PREVIOS.....	47

CAPITULO 4º. NORMAS GENERALES DE USO	49
4 CAPITULO 4º. NORMAS GENERALES DE LOS USOS	52
SECCIÓN 1ª	52
ART. 4.1. DEFINICIÓN	52
ART. 4.2. REGULACIÓN DE LOS USOS	52
ART. 4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	52
ART. 4.4. ESTRUCTURA DE LOS USOS.....	53
SECCIÓN 2ª. Condiciones Particulares de cada uso	59
ART. 4.5. USO RESIDENCIAL.....	59
4.5.1. Definición, clases y categorías.....	59
4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.	60
ART. 4.6. USO TERCIARIO.....	70
4.6.1. Definición, clases y categorías.	70
4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.	72
ART. 4.7. USO EQUIPAMIENTO.....	73
4.7.1. Definición clases y categorías.....	73
4.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene	75
4.7.3. Condiciones de aparcamiento.....	75
ART. 4.8. INDUSTRIA Y ALMACENES.....	75
4.8.1. Definición, clases y categorías.....	75
4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene	76
4.8.3. Condiciones particulares de aparcamiento	77
4.8.4. Otras condiciones	77
ART. 4.9. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	77
4.9.1. Definición, clases y categorías.....	77
4.9.2. Condiciones particulares	78

ART. 4.10.	ESPACIOS LIBRES	79
4.10.1.	Definición, clases y categorías.....	79
4.10.2.	Condiciones particulares	79
ART. 4.11.	APARCAMIENTOS	80
4.11.1.	Definición, clases y categorías.....	80
4.11.2.	Condiciones particulares.....	80
CAPÍTULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....		82
5	CAPITULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	84
ART. 5.1.	OBJETO Y CONTENIDO	84
ART. 5.2.	MEDICIÓN DE ALTURAS. CRITERIOS GENERALES	84
ART. 5.3.	TIPOLOGÍA DE CUBIERTAS.....	85
ART. 5.4.	PARAMENTOS AL DESCUBIERTO	86
ART. 5.5.	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	86
ART. 5.6.	ENTREPLANTAS.....	87
ART. 5.7.	MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	87
ART. 5.8.	MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN.	88
ART. 5.9.	SEPARACIÓN A LINDEROS (RETRANQUEOS).....	88
ART. 5.10.	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	89
ART. 5.11.	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	89
ART. 5.12.	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LAS EDIFICACIONES	
	90	
5.12.1.	Chimeneas de ventilación y evacuación.....	90
5.12.2.	Condiciones de los locales	90
5.12.3.	Portales	91
5.12.4.	Escaleras	91

5.12.5.	Entrantes, salientes y vuelos.....	92
ART. 5.13.	PABELLONES DE VIGILANCIA.....	93
ART. 5.14.	CERRAMIENTO DE PARCELAS.....	93
ART. 5.15.	VALLADO DE OBRAS.....	95
ART. 5.16.	CERRAMIENTO DE PARCELAS EN ZONAS DE SITUACIÓN ACÚSTICA ESPECIAL (ZSAE).....	95
ART. 5.17.	RAMPAS DE GARAJE.....	96
CAPITULO 6º. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	97	
6 CAPITULO 6º. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	99	
ART. 6.1.	SISTEMA GENERAL VIARIO	99
ART. 6.2.	SISTEMA VIARIO LOCAL.....	100
ART. 6.3.	DIMENSIONES MÍNIMAS Y TRAZADO DE LAS CALLES.....	102
ART. 6.4.	CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	103
ART. 6.5.	ARBOLADO Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.....	103
6.5.1.	Arbolado	103
6.5.2.	Tratamiento de los espacios libres de uso público	104
6.5.3.	Sistemas de riego.....	105
ART. 6.6.	ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	105
ART. 6.7.	RED DE EVACUACIÓN.....	107
ART. 6.8.	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	108
ART. 6.9.	ALUMBRADO PÚBLICO.....	109
ART. 6.10.	ORDENANZA DE URBANIZACIÓN.....	111

ART. 6.11. OBRAS DE URBANIZACIÓN EN AREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	111
CAPITULO 7º. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	112
7 CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	115
ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO	115
7.1.1. Responsabilidades	115
ART. 7.2. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.....	116
7.2.1. Protección medio ambiental	116
7.2.2. Residuos.....	116
7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).....	120
7.2.4. Emisiones a la atmósfera	121
7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria	121
7.2.6. Protección contra incendio	125
7.2.7. Desarrollo de actividades diversas	126
7.2.8. Protección de elementos de infraestructuras hidráulicas.....	126
7.2.9. Fauna y flora.....	128
7.2.10. Protección del suelo.	128
7.2.11. Protección del Medio nocturno.	129
7.2.12. Reforestaciones exigibles.....	130
7.2.13. Medidas de eficiencia y ahorro energético.	130
ART. 7.3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.....	132
7.3.1. Protección del Perfil del núcleo.....	132
7.3.2. Protección del paisaje.....	132
7.3.3. Protección de visualización	132
ART. 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LA ESCENA URBANA	133
7.4.1. Fachadas.....	133
7.4.2. Ornato de edificios.....	135
7.4.3. Rótulos y banderines.	135
7.4.4. Marquesinas.	136
7.4.5. Faroles.....	136
7.4.6. Instalaciones en fachadas.	137

7.4.7.	Toldos.....	137
7.4.8.	Alteraciones de las fachadas de edificios construidos.....	137
7.4.9.	Protección de arbolado.....	137
7.4.10.	Carteles publicitarios.....	138
7.4.11.	Instalación de Terrazas y Veladores.....	138
7.4.12.	Instalaciones de telefonía móvil.....	138
ART. 7.5. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....		138
7.5.1.	Legislación aplicable y definiciones.....	138
7.5.2.	Ámbito y régimen de aplicación.....	139
7.5.3.	Áreas de protección arqueológica. (APA).....	139
7.5.4.	Normas de actuación.....	144
7.5.5.	Medidas generales de conservación e inspección.....	147
7.5.6.	Difusión y Fomento.....	147
7.5.7.	Disciplina.....	147
CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		149
8 CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....		151
ART. 8.1. DEFINICIÓN.....		151
ART. 8.2. CLASES.....		151
ART.8.3. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....		152
ART.8.4. RÉGIMEN DE ACTUACIONES.....		152
8.4.1.	CLASE I. ESPACIOS PROTEGIDOS DE REGIMEN ESPECIAL.....	152
I.1.	CAUCES Y RIBERAS.....	153
I.2.	VÍAS PECUARIAS.....	157
I.3	PARQUE REGIONAL DEL RIO GUADARRAMA (PORN).....	160
I.4	PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.....	164
I.4.1	OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE AREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	164
8.4.2.	CLASE II. OTROS ESPACIOS PROTEGIDOS.....	165
ART. 8.5. PARCELACIONES.....		169

ART.8.6. CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	169
CAPÍTULO 9º. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO	172
9 CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO	174
ART.9.1. DEFINICIÓN.....	174
ART.9.2. SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO.....	174
ART.9.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES.....	176
CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.	177
10 CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE	179
ART.10.1. DEFINICIÓN	179
ART.10.2. PROGRAMACIÓN Y DESARROLLO.....	179
ART.10.3. PLANEAMIENTO	180
ART.10.4. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	180
ART.10.5. VINCULACIÓN DE LA ORDENACIÓN GRAFIADA.	181
ART.10.6. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	181
ART. 10.7. DETERMINACIONES RESPECTO DE LAS ACTUACIONES QUE REQUIERAN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	181
ART. 10.8. DETERMINACIONES RESPECTO DE LAS ACTUACIONES QUE REQUIERAN PROYECTO DE ACTUACIÓN ESPECIAL.	181
CAPÍTULO 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO	182
ART.1.1. CONDICIONES DE PARCELA.....	184

ART.1.2.	OBRAS ADMISIBLES.....	184
ART.1.3.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO	184
ART 1.4.	SUPERFICIE MINIMA DE LAS VIVIENDAS	184
ART.1.5.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	185
ART.1.6.	USOS COMPLATIBLES.....	189
ART.1.7.	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS EN EL AREA DE INTERES AMBIENTAL.	189
ART.2.1.	ZONA UNIFAMILIAR U-1º (U-300)	190
2.1.1.	CONDICIONES DE PARCELA.....	190
2.1.2.	OBRAS ADMISIBLES.....	190
2.1.3.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO	190
2.1.4.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	190
2.1.5.	USOS COMPATIBLES	191
ART.2.2.	ZONA UNIFAMILIAR U-2º (U-400)	191
2.2.1.	CONDICIONES DE PARCELA.....	192
2.2.2.	OBRAS ADMISIBLES.....	192
2.2.3.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO	192
2.2.4.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	192
2.2.5.	USOS COMPATIBLES	193
ART.2.3.	ZONA UNIFAMILIAR U-3º (U-500)	193
2.3.1.	CONDICIONES DE PARCELA.....	193
2.3.2.	OBRAS ADMISIBLES.....	194
2.3.3.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO	194
2.3.4.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	194
2.3.5.	USOS COMPATIBLES	194
ART.3.1.	CONDICIONES DE PARCELA.....	195
ART.3.2.	OBRAS ADMISIBLES.....	195

ART.3.3.	GRADOS.....	195
ART.3.4.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO	195
ART.3.5.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	195
ART.3.6.	OTRAS CONDICIONES	197
ART.3.7.	CONDICIONES DE USO.....	197
ART.4.1.	INDUSTRIA EN HILERA I 1.....	198
4.1.1.	CONDICIONES DE PARCELA.....	198
4.1.2.	OBRAS ADMISIBLES.....	198
4.1.3.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO	198
4.1.4.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	198
4.1.5.	USOS COMPATIBLES	199
ART.4.2.	INDUSTRIA PAREADA I 2	199
4.2.1.	CONDICIONES DE PARCELA.....	199
4.2.2.	OBRAS ADMISIBLES.....	199
4.2.3.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO	200
4.2.4.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	200
4.2.5.	USOS COMPATIBLES	200
ART.4.3.	INDUSTRIA EXENTA I 3	201
4.3.1.	CONDICIONES DE PARCELA.....	201
4.3.2.	OBRAS ADMISIBLES.....	201
4.3.3.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO	201
4.3.4.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	201
4.3.5.	USOS COMPATIBLES	202
ART.5.1.	OBRAS ADMISIBLES.....	202
ART.5.2.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO	203
ART.5.3.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	203
ART.5.4.	OTRAS CONDICIONES.....	203

ART.5.5. USOS COMPATIBLES	203
ART.6.2. USO CARACTERÍSTICO	204
ART.6.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO	204
ART.6.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	204
ART.6.5. OTRAS CONDICIONES	204
ART.6.6. USOS COMPATIBLES	204
ART.7.1. TOLERANCIA DE CONSTRUCCIONES. CONDICIONES	206
ART.7.2. USOS COMPATIBLES	206
ART.8.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	207
ART.8.3. RETRANQUEOS.....	207
CAPITULO 12º. NORMAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN Y ADAPTACION DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	213
ANEXO. ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES	215

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Art.1.1. OBJETO
- Art.1.2. ÁMBITO Y VIGENCIA
- Art.1.3. EFECTOS, PUBLICACIÓN DEL P.G
- 1.3.1. EFECTOS
- 1.3.2. PUBLICACIÓN
- Art.1.4. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE LAS NN.SS.
- Art.1.5. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL P.G
- 1.5.1 REVISIÓN DEL P.G
- 1.5.2. MODIFICACIÓN DEL P.G.
- Art.1.6. RELACIÓN DE SIGLAS
- Art.1.7. DEFINICIONES
- ALINEACIÓN
 - ALTURA A CORNISA
 - ALTURA A CORNISA REAL
 - ALTURA A CUMBRERA
 - ALTURA LIBRE DE PISOS
 - ALTURA TOTAL DE PISOS
 - ÁREA DE MOVIMIENTO
 - BALCONES, CORNISA Y ALERO
 - BLOQUES ABIERTOS
 - CONSTRUCCIÓN AISLADA
 - CONSTRUCCIÓN PAREADA
 - CONSTRUCCIÓN ADOSADA O EN HILERA
 - CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA
 - CHIMENEAS DE VENTILACIÓN

- DENSIDAD
- EDIFICABILIDAD
- EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO
- ENTREPLANTA
- ESTUDIO DE VIABILIDAD
- FINCAS O PARCELAS FUERA DE LÍNEA
- HASTIAL
- MANZANA CERRADA
- MIRADOR Y CUERPOS VOLADOS CERRADOS
- OCUPACIÓN
- PABELLÓN DE VIGILANCIA
- PARCELA
- PARCELA EDIFICABLE
- PARCELA MÍNIMA
- PASAJES
- PATIO DE PARCELA
- PATIO INGLÉS
- PATIO MANCOMUNADO
- PIEZA HABITABLE O VIVIDERA
- PLANTA BAJA
- PLANTA DE PISO
- PLANTA BAJO CUBIERTA
- POLÍGONO
- RASANTES
- RASANTES OFICIALES
- RETRANQUEOS
- SECTOR

- SEMISÓTANO
- SOTANO
- SOLAR
- SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA
- SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE
- SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE
- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA
- AMBITO DE ACTUACIÓN
- VALLA O CERRAMIENTO
- ZONA

1 CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ART.1.1. OBJETO

Las presentes Ordenanzas se redactan al efecto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo. Forman parte del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle, que actualmente cuenta con un Plan General, denominado PGOU/06.

ART.1.2. ÁMBITO Y VIGENCIA

Estas Ordenanzas regirán, al igual que el nuevo P.G., en el que se integran, en todo el término municipal de Serranillos del Valle, a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva de dicho P.G. en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

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

ART.1.3. EFECTOS, PUBLICACIÓN DEL P.G.

1.1.1 EFECTOS

Los efectos de la entrada en vigor del P.G. serán los establecidos en el Art. 64 de la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid.

1.1.2 PUBLICACIÓN

La publicación del P.G. se hará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid.

ART.1.4. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL P.G.

La interpretación de la Documentación corresponde al Ayuntamiento como Administración Urbanística Actuante, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a la Comunidad Autónoma desde la perspectiva de los intereses supralocales que le son propios.

En todo caso, dicha interpretación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

- La documentación normativa escrita prevalecerá sobre la gráfica.

- En caso de duda sobre la documentación escrita, se atenderá en primer lugar a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, en segundo lugar a los Anexos Normativos y por último a la Memoria.
- De los Planos de Información y Ordenación, prevalecerán los de escala mayor (menor denominador), especialmente en el caso de información contradictoria sobre el mismo tema.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
 - En general, será de aplicación siempre el criterio que favorezca y defienda mejor el interés colectivo en base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
 - En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de información y ordenación del Plan General. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

ART.1.5. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL P.G.

1.5.1. REVISIÓN DEL P.G.

Para la revisión del P.G. se estará a lo establecido en el Art. 68 de la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid.

1.5.2. MODIFICACIÓN DEL P.G.

Las alteraciones y modificaciones del P.G. se harán de acuerdo con los artículos 67 y 69 de la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid.

ART.1.6. RELACIÓN DE SIGLAS

Se indica a continuación una relación de siglas, que corresponde, por una parte a la legislación urbanística vigente y por otra a abreviaturas de manejo usual en la redacción del planeamiento y que se utilizarán en la Documentación gráfica y escrita.

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

-	Ámbito de Actuación Singular.....	AS
-	Ámbito de Actuación	AA
-	Aprovechamiento unitario	AU
-	Área Homogénea	AH
-	Área de Reparto.....	AR
-	Coeficiente de Homogeneización.....	CH
-	Coeficiente de Edificabilidad.....	E
-	Comunidad Autónoma de Madrid.....	CM
-	Estudio de Detalle	ED
-	Ley 9/2.001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001/LSCM	LS
-	Ley 3/1.995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias	L 3/95
-	Plan General.....	PG
-	Plan Parcial	PP
-	Plan Parcial de Reforma Interior.....	PPRI
-	Plan Especial.....	PE
-	Plan Regional de Estrategia Territorial de la CAM.....	PRET
-	Proyecto de Sectorización	PS
-	Reglamento de Disciplina Urbanística (RD. 2187/78 de 23 de Junio)	RD
-	Reglamento de Gestión Urbanística (RD. 3288/78 de 25 de Agosto).....	RG
-	Reglamento de Planeamiento (RD. 2159/78 de 23 de Junio).....	RP
-	Red Local	RL
-	Red General	RG
-	Red Supramunicipal.....	RS
-	Sector Residencial	SR
-	Sector Industrial.....	SI
-	Suelo Urbano.....	SU
-	Suelo Urbano Consolidado.....	SUC

- Suelo Urbano no Consolidado.....SUNC
- Suelo Urbanizable.SUZ
- Suelo Urbanizable SectorizadoSUZS
- Suelo Urbanizable no SectorizadoSUZNS
- Suelo no Urbanizable de ProtecciónSNUP

ART.1.7. DEFINICIONES

A efectos de aplicación de las presentes Normas y Ordenanzas se indica a continuación el significado de los términos de empleo más usual.

Las Figuras de Planeamiento y Proyectos que desarrollen el P.G. utilizarán dichos términos con el mismo significado.

Sin perjuicio de lo anterior, si por insuficiencia de Terminología fuera preciso utilizar nuevos conceptos en el desarrollo del P.G., su definición hará una referencia comparativa a los aquí indicados.

ALINEACIÓN

Es la línea que separa el espacio público de la propiedad privada.

Se distinguen dos tipos:

- Alineación actual: Es la definida por la posición actual de la edificación o cerramiento de la parcela.
- Alineación oficial: Es la definida por el Planeamiento. Su determinación exacta sobre el terreno podrá ser fijada, en su caso, por los Servicios Técnicos Municipales.

ALTURA A CORNISA (H)

Distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro del plano de fachada con el plano de la cara inferior del último forjado posible horizontal.

ALTURA A CORNISA REAL

Distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, a la parte inferior de la cornisa.

ALTURA A CUMBRERA O ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN (HT)

Distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación al punto más alto de la cubierta de la construcción. También puede denominarse **ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**.

ALTURA LIBRE DE PISOS (HLP)

Distancia entre el pavimento acabado y la cara inferior del techo de la pieza de que se trate.

ALTURA TOTAL DE PISOS (HTP)

Distancia entre los pavimentos acabados de dos piezas situadas en la misma vertical.

ÁREA DE MOVIMIENTO

Polígono virtual cuyo perímetro no puede ser rebasado por las líneas de fachada de la edificación.

BALCONES, CORNISA Y ALERO

- Se denomina balcón a las construcciones voladas desde la línea de fachada constituidas por un forjado de suelo visitable protegido por una barandilla calada.
- Se denomina cornisa al cuerpo volado, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.
- Se denominan aleros a las partes voladas de la cubierta que sirven para proteger a la parte superior de la fachada de las aguas de lluvia.

BLOQUES ABIERTOS (B.A.)

Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.

CONSTRUCCIÓN AISLADA (AS)

Es aquella edificación que está situada en posición retranqueada de la alineación oficial y de los demás linderos de parcela.

CONSTRUCCIÓN PAREADA (PA)

Es el conjunto de dos edificaciones situadas sobre un lindero común de parcela.

CONSTRUCCIÓN ADOSADA O EN HILERA (HI)

Es el conjunto de tres o más edificaciones en que cada una de ellas, excepto las de los extremos, que están situadas sobre los linderos comunes de las parcelas colindantes.

CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA.

Elementos complementarios de la edificación como chimeneas, casetones de escalera, ascensores o similares, que sobresalen por encima de la altura total (HT).

CHIMENEAS DE VENTILACIÓN

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie libre en planta inferior a 1 m².

DENSIDAD BRUTA

Cociente entre el nº de viviendas autorizado y la superficie de suelo en que se sitúan. Usualmente se expresa en “viviendas por hectárea” (viv/Ha), incluidas las redes generales adscritas al ámbito tanto interiores como exteriores.

EDIFICABILIDAD

Medida de la edificación existente o permitida en un área determinada de suelo.

Puede especificarse:

- A) Por la cifra absoluta de la superficie total edificada expresada en m².
- B) Por la cifra relativa, o índice (m²/m²), obtenida como cociente entre la superficie total edificada y la superficie de suelo adscrito, expresadas ambas en m².

EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO

Edificación o cuerpo de edificación en cuyas plantas se desarrolla un mismo uso.

ENTREPLANTA

Forjado construido entre el suelo de planta baja y su techo, que ocupa un máximo del 50% de la superficie del suelo aludido y que respeta por encima y por debajo alturas libres no inferiores respectivamente a 2,20 m y 2,50 m.

ESTUDIO DE VIABILIDAD

Documento previo al proyecto de edificación, de tramitación obligatoria en Actuaciones en Edificios catalogados y en situaciones topográficas especiales o cuando lo estimen razonadamente necesario los servicios técnicos municipales, debiendo ser aprobado por la Comisión de Urbanismo. Su contenido mínimo será el correspondiente al nivel de anteproyecto, acompañándose descripción fotográfica de la edificación de que se trate y de su entorno.

FINCAS O PARCELAS FUERA DE LÍNEA.

Son aquellas en que la alineación oficial no coincide con la actual.

HASTIAL

Paramento que, cerrando parte de la cubierta de una edificación tiene más pendiente que la permitida para los faldones de aquella.

MANZANA CERRADA (MC).

Tipología urbana en la que la edificación o el cerramiento o vallado de la parcela (conforme a Normas Urbanísticas) se sitúa sobre la alineación oficial al menos en un 70 % de su longitud.

MIRADOR Y CUERPOS VOLADOS CERRADOS

Construcciones voladas desde la línea de fachada en prolongación de piezas habitables.

Se denominan "miradores" si sus partes acristaladas superan el 80 % del total de su superficie de cerramiento, llamándose "cuerpos volados cerrados" si el acristalamiento no alcanza tal dimensión.

OCUPACIÓN

Relación porcentual entre la superficie de suelo que la Norma considera ocupada por la edificación y la de la parcela o suelo adscrito a la misma.

PABELLÓN DE VIGILANCIA

Pequeña construcción destinada a control de accesos, conserjería y vigilancia de un conjunto de edificaciones.

PARCELA

Porción de terreno cuya aptitud para la edificación queda regulada en la Ordenación.

PARCELA EDIFICABLE

Parte de solar delimitado por sus linderos y las alineaciones oficiales que le afectan.

PARCELA MÍNIMA

Superficie mínima de suelo admisible en el proceso de parcelación y edificación.

PASAJES

Espacios cubiertos de uso público situados en la planta baja de la edificación para acceso a locales comerciales y portales, en su caso, y conexión peatonal entre espacios de uso público.

Su dominio puede ser público o privado.

PATIO DE PARCELA

Superficie libre de edificación situada en el interior de la parcela edificable. Pueden ser:

Cerrados en todos sus lados.

Abiertos en uno o más de sus lados.

PATIO INGLÉS

Situado en colindancia con una de las fachadas de la edificación tiene como función proporcionar acceso, en su caso, y ventilación e iluminación a la planta semisótano. Su cota de piso no será inferior a 1,50 m de la rasante oficial de la parcela en que se sitúen y su longitud no superará el doble de la medida de su anchura útil. Ésta no será nunca inferior a 3,00 m.

PATIO MANCOMUNADO

Superficie libre de edificación situada sobre dos o más parcelas siempre y cuando los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a su uso como tal, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha condición.

PIEZA HABITABLE O VIVIEDERA

Se entiende bajo esta denominación aquellas piezas en que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, dando lugar a la permanencia prolongada y continua de personas.

PLANTA BAJA (PB)

Aquella cuyo pavimento acabado se encuentra a una altura inferior a 1,50 m sobre la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación y no es semisótano.

PLANTA DE PISO (PP)

Toda planta construida por encima de la planta baja y cuyo forjado de techo limita con la fachada de la edificación.

PLANTA BAJO CUBIERTA (BC)

Planta cuyos cerramientos exteriores inclinados están conformados con materiales propios de cubierta (aunque se encuentre situada sobre la planta baja, no considerándose nunca planta 1ª).

POLÍGONO

Unidad Mínima de Ejecución en un Plan Parcial de Ordenación.

RASANTES

Perfiles longitudinales formados por las cotas altimétricas de una vía, acera o terreno.

RASANTES OFICIALES

Son las definidas por las NN.SS. en el suelo urbano consolidado y las señaladas por el Planeamiento de Desarrollo en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y los Planes Parciales en suelo apto para urbanizar (SAU).

RETRANQUEOS

Línea que fija la situación más próxima posible de la edificación a la alineación oficial y a los linderos de la parcela.

SECTOR

Unidad mínima de tramitación de un Plan Parcial en suelo apto para urbanizar.

SEMISÓTANO (SS)

Aquella planta cuya cara inferior de su forjado de techo se encuentra entre 0,30 m. y 1,20 m. sobre la rasante de acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

SOTANO

Aquella planta cuya cara inferior de su forjado de techo se encuentra a menos de 0,30 m de la rasante de acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

SOLAR

Parcela edificable que dispone de los servicios urbanos mínimos marcados por el planeamiento.

SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE (S/R)

También denominada “ocupación sobre rasante”, se refiere a la proyección sobre un plano horizontal del perímetro exterior de toda la edificación, incluyendo porches, aleros, cuerpos volados, etc., con las salvedades que a estos efectos indican las Condiciones Generales de Edificación.

SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE (B/R)

Coincide con la superficie construida de la planta de sótano de mayor dimensión.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Suma resultante de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

AMBITO DE ACTUACIÓN (AA)

Ámbito de ejecución y gestión en suelo urbano no consolidado y remitido a planeamiento posterior de desarrollo.

VALLA O CERRAMIENTO

Construcción lineal que situada sobre la alineación oficial separa el espacio público del privado. Provisionalmente y durante la ejecución de una obra puede situarse sobre espacio público.

Su forma, materiales a emplear en su construcción, etc., quedan definidos en Normas y Ordenanzas. Su regulación en detalle podrá ser objeto de Ordenanza Específica Municipal a redactar complementariamente a las NN.SS. por el propio Ayuntamiento.

ZONA

Superficie de suelo con uso homogéneo en la que se aplica una Ordenanza determinada (dicha ordenanza se suele también denominar "Norma Zonal").

CAPITULO 2º. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 2º. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

- Art.2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- Art.2.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO
- Art.2.3. REDES SUPRAMUNICIPALES GENERALES Y LOCALES

2 CAPITULO 2°. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

ART.2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable de protección, según queda reflejado en los planos correspondientes. Esta división básica del suelo determina los regímenes correspondientes de aprovechamiento y gestión de los mismos, al tiempo que delimita las facultades del derecho de Propiedad de sus titulares. El suelo urbano comprende aquellas áreas consolidadas por la edificación y provistas de servicios urbanos adecuados, así como las que en ejecución del planeamiento lleguen a adquirir tal situación.

El suelo no urbanizable de protección se corresponde con los terrenos que el Plan General mantienen ajeno al desarrollo urbano previsto, por concurrir en ellos las circunstancias que señala el Artículo 16 del L.S.9/2.001.

El resto de los terrenos del Término Municipal, no clasificados como urbanos o no urbanizables de protección, constituyen el suelo urbanizable sobre los que el Plan General proyecta el desarrollo futuro a medio plazo de Serranillos del Valle.

ART.2.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

El Plan General define este concepto a través de:

- a) Las Redes Generales de Comunicaciones y sus zonas de protección, de Espacios libres de uso y dominio público, de Equipamientos públicos y de aquellas Infraestructuras Básicas de servicios.
- b) Los usos específicos en suelo urbano determinados por las Normas Zonales correspondientes y los usos globales del suelo urbanizable.
- c) El viario y dotaciones principales que, aún consideradas de carácter local, complementan, en un segundo nivel, el territorio.

ART.2.3. REDES SUPRAMUNICIPALES GENERALES Y LOCALES

En general se denominan Redes aquellos elementos básicos de la ordenación del territorio que sirven al conjunto de la población conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General.

Las Redes Generales definen la estructura general y orgánica del municipio sirviendo a la población del mismo.

Las Redes Locales sirven a entornos más reducidos (zonas de suelo urbano o sectores de suelo urbanizable).

Las redes supramunicipales definen la estructura del territorio a nivel comarcal.

El sistema de redes locales se establece para cada ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado y para cada sector de suelo urbanizable sectorizado.

El sistema de redes generales se establece para el conjunto del suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado.

El sistema de redes supramunicipales se establece para el conjunto del suelo urbanizable sectorizado.

CAPÍTULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

- Art.3.1. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y SUS CLASES
 - A) GENERALES
 - B) DE DESARROLLO DE ORDENACIÓN
 - C) DE GESTIÓN
 - D) DE EJECUCIÓN
- Art.3.2. PLANES DE SECTORIZACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- Art.3.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN
 - PLANES PARCIALES
 - PLANES ESPECIALES
 - ESTUDIOS DE DETALLE
 - ORDENANZAS MUNICIPALES
- Art.3.4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
 - PROYECTO DE REPARCELACIÓN
 - PROYECTO DE PARCELACIÓN
- Art.3.5. INSTRUMENTOS DE EJECUCION
 - PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 - PROYECTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS
- Art.3.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
 - A) OBRAS EN LOS EDIFICIOS
 - B) OBRAS DE DEMOLICIÓN
 - C) OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN
- Art.3.7. PROYECTOS DE INSTALACIÓN O ACTIVIDAD
- Art.3.8. ESTUDIOS PREVIOS

3 CAPÍTULO 3°. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ART.3.1. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y SUS CLASES

A) GENERALES

- Planes Generales
- Planes de Sectorización

B) DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

- Planes parciales
- Planes Especiales

Además de otras figuras menores como Estudios de Detalle y Ordenanzas Municipales complementarias.

B) DE GESTIÓN

- Proyectos de Reparcelación
- Proyectos de Parcelación

C) DE EJECUCIÓN

- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Obras de Infraestructuras
- Proyectos de Edificación
- Proyectos de Instalación o Actividad

ART.3.2. PLANES DE SECTORIZACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Su función, contenido y documentación será los establecidos en los artículos 44, 45 y 46 de la LS 9/2001.

De acuerdo con el art. 22 c/ de la LS 9/2001 los propietarios de suelo en la categoría de suelo urbanizable no sectorizado podrán consultar a las Administraciones competentes sobre la viabilidad de sectorización y respecto de las obras de conexión con las redes exteriores a la actuación, siendo vinculante.

En las fichas urbanísticas de estos suelos se establecen las condiciones de ordenación relativas a sectorización, ordenación, conexiones con redes generales, etc.

En todo caso, la delimitación de cualquier sector en SUZNS cumplirá las condiciones básicas de dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y gestión (Art. 37.2 de la LS 9/2001).

La tramitación de los planes de sectorización se realizará conjuntamente con la del Plan Parcial que lo desarrolle, de acuerdo con el art. 45.2 d) de la LS 9/2001.

Los planes de sectorización deberán incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general, emitido por el CYII.

ART.3.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PLANES PARCIALES (P.P.)

Tienen por objeto el desarrollo de cada uno de los Sectores en SUZS señalados, y de cada Ámbito de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado con las condiciones de la ficha correspondiente.

Las determinaciones y contenido se ajustarán a lo indicado en la LS 9/2.001 y la documentación reglamentaria que la complementa.

Dado el margen de flexibilidad que se plantea en las fichas de desarrollo, la redacción de los PP hará especial énfasis en el análisis ponderado de alternativas de ordenación, así como a la justificación de los coeficientes de ponderación de sus usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes.

La superficie inicialmente delimitada que se señala en las fichas correspondientes, será ajustada mediante levantamiento topográfico preciso. Dicho plano topográfico será aportado con la garantía de su visado por el Colegio Oficial de Topógrafos o del correspondiente a otro Profesional competente en la materia.

Los planes parciales deberán incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general, emitido por el CYII.

PLANES ESPECIALES

Tienen por objeto el desarrollo de aquellas áreas que se indican, con las condiciones de la ficha correspondiente.

Su contenido y determinaciones se ajustarán a lo indicado en los Artículos 50, 51 y 52 de la LS 9/2.001 dependiendo de su finalidad.

En general, los PERI serán semejantes en su grado de precisión y contenido documental a un Plan Parcial, salvo en aquellos aspectos que no guarden relación con la reforma.

ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle se formularán para establecer alineaciones y rasantes, completar o reajustar las ya señaladas, ordenar volúmenes y precisar el viario interior.

Además de los indicados para el desarrollo de los ámbitos que se señalan, el Ayuntamiento podrá requerir su redacción, previamente a la concesión de licencia de edificación, en el supuesto de que así lo aconsejen las características de la actuación que se pretenda.

Los límites, el contenido y determinaciones de los Estudios de Detalle se ajustarán a lo indicado en los Artículos 53 y 54 de la LS 9/2.001.

La ordenación de manzanas destinadas a vivienda multifamiliar se llevará a cabo, preferentemente, mediante estudio de detalle o bien mediante Estudios Previos de acuerdo con el artículo 3.8.

ORDENANZAS MUNICIPALES

Las Normas Generales de edificación, urbanización y protección medio ambiental, paisajística y de escena urbana que se contienen en los capítulos 5, 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, tienen el carácter de Ordenanzas Municipales. Asimismo, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus propias competencias, podrá formular Ordenanzas Municipales específicas para regular aspectos determinados en relación con usos del suelo, actividades, tramitación de licencias de obras y otros similares.

ART.3.4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Para la ejecución del planeamiento se aplicarán los sistemas de actuación previstos en la Ley vigente, esto es, las actuaciones privadas se ejecutarán por el sistema de compensación y las públicas por los sistemas de cooperación, expropiación o ejecución forzosa (Art. 101 de la LS 9/2.001).

PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

Constarán de la Documentación a que se refieren los Artículos 86 a 89 de la LS 9/2.001, debiéndose utilizar en la elaboración de planos la escala mínima 1/1.000, y aportar las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes.

Toda la documentación se apoyará sobre plano topográfico de los suelos correspondientes.

PROYECTOS DE PARCELACIÓN

La parcelación, segregación, agregación o división de terrenos requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, a fin de tramitar la licencia municipal correspondiente.

En todo caso, las edificaciones existentes que estén legalizadas se consideran en sus condiciones actuales, no quedando estas fuera de ordenación.

(No será preciso tal trámite si el Proyecto de Reparcelación contuviese ya las anteriores determinaciones).

Las escalas mínimas para la Documentación Gráfica serán 1/5.000 para el suelo no urbanizable y 1/1.000 para el suelo urbano y para el suelo apto para urbanizar.

ART.3.5. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

La ejecución del P.G. y sus Figuras de Planeamiento de Desarrollo se llevará a cabo mediante los siguientes Proyectos Técnicos:

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Contendrán las determinaciones señaladas en los Artículos 67 a 70 del R.P.

En caso de pretenderse y el Ayuntamiento aceptase, la edificación y urbanización simultánea, la garantía exigible al Promotor será del 100% del presupuesto real de contrata del Proyecto de Urbanización, incrementado con el 16% de IVA en vigor, actualizado para la fecha a que se prevea la finalización de las obras.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener todas las determinaciones en materia medio ambiental estipuladas en los correspondientes Planes Parciales. Para el adecuado seguimiento establecido en el Estudio de Vigilancia, el promotor remitirá al Ayuntamiento un **Justificante de Urbanización** a la finalización de las obras cuyo contenido mínimo serán las actuaciones y medidas de protección ejecutadas en las siguientes materias:

- Topografía y horizonte superficial.
- Fauna y vegetación.
- Cauces.
- Ahorro de agua potable.

- Medio nocturno.
- Convenios firmados con las diferentes suministradoras para la dotación de infraestructuras y servicios.

Los proyectos de urbanización deberán incluir la Conformidad Técnica del CYII con relación a la distribución de agua potable, así como observar especialmente las especificaciones relativas a las dotaciones, diseño, materiales y diámetros mínimos que se definen en las Normas Técnicas de Abastecimiento de Agua del CYII.

PROYECTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS

Para la ejecución de obras de urbanización, que, por su entidad no precisen la redacción y tramitación de un Proyecto de Urbanización, podrán redactarse Proyectos Técnicos de Obras específicos, que, siguiendo las Normas Generales de Urbanización de las presentes Normas Urbanísticas, mantengan un nivel de definición suficiente para que puedan ser ejecutados por Técnicos distintos del Autor del Proyecto, siendo preceptiva la oportuna licencia municipal.

Tanto los Proyectos de Urbanización, como los Proyectos de Obras de Infraestructuras, deberán incorporar la conformidad técnica de las empresas suministradoras de los servicios correspondientes.

ART. 3.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

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

- A) Obras en los edificios
- B) Obras de demolición
- C) Obras de nueva edificación

A) Obras en los edificios

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

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

1. Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
2. Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
3. Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
4. Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.
5. Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- a) Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de

entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por estas Normas y de los aprovechamientos máximos permitidos.

b) Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo; en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, las obras de reestructuración podrán comprender la demolición y alteración de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

c) Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramiento mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.)

B) Obras de demolición

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

1. Demolición total
2. Demolición parcial

C) Obras de nueva edificación

Comprende los tipos siguientes:

1. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas y adaptándose a las rasantes oficiales de manera parcial o incluso total, en su caso.
2. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

3. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

4. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Condiciones comunes de los proyectos de edificación

Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra, así como la documentación y autorizaciones de los organismos reguladores en materia o actividad.

Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación complementaria que a continuación se señala:

1. Obras de restauración:

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y de sus características originales de evolución.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado final de la restauración proyectada en su entorno.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

2. Obras de conservación o mantenimiento:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc. Se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación:

Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

4. Obras de acondicionamiento y de reestructuración:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

5. Obras exteriores

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exterior del edificio.
- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

Documentación específica de los proyectos de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

La documentación fotográfica mínima estará compuesta de dos fotografías del edificio a demoler y otras dos del tramo de calle en que se sitúa la edificación. Las fotografías serán en color y formato 15 x 18.

Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera y en su defecto levantamiento actual.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución:

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta.

3. Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Las construcciones prefabricadas, viviendas, naves, piscinas no prefabricadas, etc. requerirán para su tramitación, el proyecto técnico que contenga la misma documentación exigible a las de construcción convencional, de acuerdo con las condiciones comunes de los proyectos de edificación a que se aludió anteriormente.

4. Obras de ampliación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final propuesto.

c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran deberá acompañarse estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Todos los Proyectos de Edificación a llevar a cabo para el desarrollo de los nuevos sectores establecidos por el presente Plan General, deberán contener todas las determinaciones en materia medio ambiental estipuladas en los correspondientes Planes Parciales. Para el adecuado seguimiento establecido en el Estudio de Vigilancia Ambiental, el promotor incluirá en el **Certificado de Fin de Obra** que remite al Ayuntamiento, las actuaciones y medidas de protección ejecutadas en las siguientes materias:

- Topografía y horizonte superficial.
- Paisaje y visualizaciones.
- Contaminación atmosférica.
- Ahorro de energía.
- Ahorro de agua potable.

ART. 3.7. PROYECTOS DE INSTALACIÓN O ACTIVIDAD

Se entiende por Proyecto de Actividades y/o Instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir la organización de las instalaciones y los elementos mecánicos que precisa un local para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

Deberán especificar en sus documentos plano de situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:5.000 si es en Suelo No Urbanizable y 1:2.000 si es Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

En su memoria desarrollarán y justificarán el cumplimiento de la normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, del Reglamento de Espectáculos públicos o de la normativa vigente en cada momento que le sea de aplicación, así como del cumplimiento de la normativa propia de las empresas suministradoras de servicios.

Se deberá dar cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

ART. 3.8. ESTUDIOS PREVIOS.

A fin de hacer más operativa la tramitación y obtención de licencias de obras y las aprobaciones de instrumentos de planeamiento y gestión, se establece la figura del Estudio Previo a fin de obtener informe técnico sobre dicho Estudio, que en todo caso no será vinculante.

Los Estudios Previos contendrán la documentación necesaria para la finalidad de la consulta y como mínimo la siguiente:

- Escrito de solicitud.
- Justificación del pago de tasas, en su caso.
- Memoria descriptiva y en su caso, justificativa.
- Documentación gráfica.

Los Estudios Previos podrán incluir propuestas sobre cualquier aspecto relativo a:

- Ordenación de volúmenes.
- Ordenación de usos y tipologías.
- Alineaciones y rasantes.
- Áreas de movimiento.
- Proyectos de condiciones estéticas.
- Ajardinamiento de parcelas o zonas verdes, zonas de aparcamientos, ubicación de rampas de aparcamiento.
- Etc.

En todo caso, los Estudios Previos servirán como punto de partida para la redacción de figuras de planeamiento, proyectos de obras y urbanización, proyectos de parcelación, etc., sin que en ningún caso puedan sustituirlos.

CAPITULO 4°. NORMAS GENERALES DE USO

CAPITULO 4º. NORMAS GENERALES DE USO

- Art.4.1. DEFINICIÓN
- Art.4.2. REGULACIÓN DE LOS USOS
- Art.4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS
- Art.4.4. ESTRUCTURA DE LOS USOS
 - 4.4.1. USOS GLOBALES
 - 4.4.2. USOS PORMENORIZADOS
 - 4.4.3. CUADRO GENERAL DE LOS USOS
- Art.4.5. USO RESIDENCIAL
 - 4.5.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS
 - 4.5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE
- Art.4.6. USO TERCIARIO
 - 4.6.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS
 - 4.6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE
- Art.4.7. USO EQUIPAMIENTO
 - 4.7.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS
 - 4.7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE
 - 4.7.3. CONDICIONES DE APARCAMIENTO
- Art.4.8. INDUSTRIA Y ALMACENES
 - 4.8.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS
 - 4.8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE
 - 4.8.3. CONDICIONES DE APARCAMIENTO
 - 4.8.4. OTRAS CONDICIONES
- Art.4.9. INFRAESTRUCTURAS

4.9.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS

4.9.2. CONDICIONES PARTICULARES

Art.4.10. ESPACIOS LIBRES

4.10.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS

4.10.2. CONDICIONES PARTICULARES

Art.4.11. APARCAMIENTOS

4.11.1. DEFINICIÓN

4.11.2. CONDICIONES PARTICULARES

4 CAPITULO 4°. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN 1ª

ART. 4.1. DEFINICIÓN

Son las normas a las que deben sujetarse las actividades en los edificios según las zonas en que éstos se sitúen.

ART. 4.2. REGULACIÓN DE LOS USOS

El P.G. regula de forma pormenorizada los usos admisibles en el suelo urbano finalista, según las condiciones establecidas en cada Ordenanza.

En el suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo la ficha correspondiente de cada Unidad de Ejecución indica la Ordenanza de aplicación de cada zona en que resulte dividido el suelo delimitado.

En las áreas de Planeamiento Incorporado los usos son los determinados por el Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento previamente aprobado, que se incorpora a las Normas Subsidiarias, con las determinaciones complementarias que indique la ficha correspondiente.

En el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable los usos pormenorizados se establecerán de acuerdo con las Normas Zonales de suelo urbano con aquellas precisiones específicas que en los Planes Parciales puedan ser necesarias.

En el suelo no urbanizable de protección (SNUP) se determinan, para cada categoría definida, los usos admisibles.

En cuanto a las vías pecuarias los usos permitidos son los recogidos en el Capítulo 8 Normas Particulares para el suelo no urbanizable de protección de estas Normas Urbanísticas.

ART. 4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

En relación con su localización los usos se clasifican en:

- Principal o característico.
- Compatible o complementario.
- Prohibido.

El uso principal es aquel que define una zona del territorio.

El uso o los usos compatibles o complementarios son aquellos que pueden coexistir con el uso principal, sin que éste quede alterado o desvirtuado en sus características o fines que le son propios sino, incluso, reforzada o complementada su propia función.

El uso prohibido es aquel que se considera incompatible con el uso principal.

Las diferentes Ordenanzas los definen o de forma expresa, o por exclusión, al no figurar en la relación de usos compatibles.

ART. 4.4. ESTRUCTURA DE LOS USOS.

A los efectos de asignación de usos pormenorizados en suelo urbano y usos globales en el suelo urbanizable se establece la siguiente estructura de los usos:

4.4.1. Usos globales.

1. Residencial.
2. Terciario. Comercial.
3. Equipamiento.
4. Industrial.
5. Infraestructuras.
6. Espacios libres.
7. Red viaria.

4.4.2. Usos pormenorizados.

Los usos globales se pormenorizan en las siguientes clases:

1. Residencial.
 - A: Vivienda.
 - B: Residencia comunitaria.
2. Terciario.
 - A: Comercio.
 - B: Oficinas.
 - C: Hotelero
 - D: Reunión.
 - E: Espectáculos.

3. Equipamiento.

- A: Educación
- B: Cultural.
- C: Asistencial.
- D: Sanitario.
- E: Institucional.
- F: Religioso.
- G: Deportivo.
- H: Otros servicios públicos.

4. Industrial.

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

5. Infraestructuras y servicios

- A: Servicios urbanos.
- B: Anexos a red viaria.
- C: Garajes y aparcamiento.

6. Espacios libres

- A: Zonas verdes.

4.4.3. Cuadro general de los usos

USO	CLASE	CATEGORÍA
1) Residencial	A) Vivienda	1) Unifamiliar
		2) Multifamiliar
	B) Residencia comunitaria	1) Religiosos, estudiantes, etc. hasta 30 plazas
2) Terciario	A) Comercio (según Clasificación de Actividades Económicas)	1) Superficie hasta 200 m ² Única razón comercial
		2) Superficie hasta 500 m ² y una o varias razones comerciales
		3) Superficie hasta 1.500 m ² y una o varias razones comerciales
		4) Superficie mayor de 1.500 m ² y una o varias razones comerciales
	B) Oficinas	1) Despachos y consultas profesionales
		2) Sin atención al público
		3) Con atención al público
	C) Hotelero	1) Hasta 50 habitaciones o 2.500 m ² c.
		2) Más de 50 habitaciones y mayor de 2.500 m ² c.
	D) Reunión	1) Restaurantes y similares hasta 50 plazas
		2) Ídem. Más de 50 plazas
		3) Bares y cafeterías
		4) Salas de fiestas y discotecas
		5) Club sociales
	E) Espectáculos	1) Cines, salas con espectáculo

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

USO	CLASE	CATEGORÍA
3) Equipamiento	A) Educativo	1) Preescolar (0 a 6 años)
		2) Primaria (6 a 11 años)
		3) ESO (12 a 15 años)
		4) Bachillerato y FP (16 a 17 años)
		5) Universitario
		6) Otras Enseñanzas
		7) Academias privadas
	B) Social	1) Salas exposiciones y similares
		2) Museos y bibliotecas
		3) Clubes u hogares de 3ª edad o jóvenes (sin residencia)
		4) Ludotecas
		5) Residencia de ancianos
		6) Centros de prestación de servic. de asistencia social
		7) Sin internamiento (clínicas, ambulatorios, consultas, etc.)
		8) Con internamiento (Hospitales, Clínicas, Sanatorios, etc.)
		9) Establecimientos veterinarios
		10) Centros de la Administración Central, Autonómica o Local
		11) Oficinas de la Admón.
	C) Religioso	1) Centros de culto y reunión
	D) Deportivo	1) Locales cerrados o abiertos sin espectadores
		2) Ídem. Con espectadores

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

USO	CLASE	CATEGORÍA
3) Equipamiento	E) Otros servic. públicos.	1) Mercados 2) Bomberos 3) Policía 4) Cantones de limpieza 5) Cementerios 6) Otros similares
4) Industrial	A) Industria y talleres	1) Instalac.y talleres con sup. hasta 150 m² y 5 CV
		2) Id. con sup. hasta 250 m² y 10 CV. Talleres de reparación de vehículos
		3) Incompatibles con uso de vivienda
	B) Almacenes	1) Compatible con uso residencial y/o asociado a otros usos.
		2) Compatible con uso industrial
		3) Almacenamientos especiales.
5) Infraestructuras y servicios	A) Servicios urbanos	1) Producción, transporte y distribución energía eléctrica
		2) Captación y distribución de agua
		3) Saneamiento y depuración
		4) Otros (gas, telefonía...)
		5) Residuos sólidos
	B) Anexos. Red viaria	1) Gasolineras

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

USO	CLASE	CATEGORÍA
6) Espacios libres	A) Zonas verdes	1) Parque urbano
		2) Jardines y plazas
		3) Protección de vías
		4) Anexo a viario
		5) Jardines privados
7)Aparcamientos	A) Públicos y privados	1) Individuales
		2) Colectivos

NOTA. El precedente listado de usos no debe entenderse excluyente y cerrado, sino genérico y aplicable a otros usos similares a los que aquí se definen.

SECCIÓN 2ª. Condiciones Particulares de cada uso**ART. 4.5. USO RESIDENCIAL****4.5.1. Definición, clases y categorías.**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento temporal o permanente de tipo familiar o similar. Dentro del uso global residencial se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase vivienda

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

Dentro de esta categoría se consideran como tales los conjuntos de viviendas unifamiliares, que, privatizando cada una de ellas una parcela de superficie nunca inferior a 250 m², utilicen mancomunadamente un espacio libre limítrofe de dimensión suficiente para completar aquella superficie requerida como mínima por el grado de la Ordenanza correspondiente. Dicho espacio estará destinado a zonas comunes (usos deportivos privados, aparcamientos bajo y sobre rasante, etc.) que no desvirtúen su carácter de libre privado proindiviso.

Incluida la opción de transformación de vivienda unifamiliar (una vivienda) en dos viviendas cumpliendo lo dispuesto en el Capítulo 4 de las presentes normas. Se incluye en las determinaciones particulares de cada Ordenanza.

Categoría 2ª. Multifamiliar. Las viviendas disponen de acceso común y compartido desde el espacio exterior.

B) Clase de residencia comunitaria

Categoría 1ª. Residencia fija o temporal en que sus usuarios no tienen la condición estricta de "familia". Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos con alojamientos temporales de retiro o ejercicios espirituales, residencias de estudiantes, "casas de huéspedes" y similares.

Se fija su capacidad máxima en 30 residentes, por encima de la cual las instalaciones se consideran como terciario – hotelero, siéndoles de aplicación

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

4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Será de aplicación en aquello que no se oponga a lo estipulado en estas Ordenanzas, la O.M. 24/II/1.944 referente a las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.

A) Iluminación y ventilación

~~Toda pieza habitable deberá disponer de una fachada con huecos de contacto con el espacio exterior, cuya superficie acristalada no sea menor de 1/6 de la superficie útil de la estancia que se considere y que a su vez sea practicable en, al menos, 1/8 de esta superficie.~~

~~Las piezas no habitables (baños y aseos) podrán reducir la superficie del hueco de iluminación y ventilación a 1/10 de su superficie útil en planta, permitiéndose, en todo caso, la ventilación por "shunt" o dispositivo similar, que garantice una renovación por hora.~~

Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.

Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable.

b) Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza.

La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc. podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

B) Servicios e instalaciones

Dotación mínima de agua. - 200 litros/habitante/día.

De energía eléctrica

Tamaño familiar

Potencia mínima. - 3.300 - 5.000 W (< 5 individuos)

8.000 W (> 5 individuos)

De saneamiento

Las aguas pluviales y residuales serán recogidas a través de la red municipal en suelo urbano y urbanizable.

De servicios

Los edificios que contengan más de una vivienda, así como las residencias colectivas o comunitarias, dispondrán de un local destinado a basuras debidamente ventilado y que contará con un grifo y desagüe para su mantenimiento y limpieza en planta baja. Podrán estar situados en planta bajo rasante siempre que dispongan de acceso sin barreras a través de rampa y tengan ventilación adecuada.

C) Condiciones de evacuación de humos y gases

~~Los humos y gases de calentadores y calderas serán evacuados por medio de conductos apropiados hasta el exterior. En caso de ir a la cubierta de la edificación alcanzará una altura mínima de 0,80 m. por encima del punto más alto de la cubierta que se halle situado en un radio de 2 m. del conducto.~~

~~En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, la altura de coronación del conducto sobrepasará 0,80 m. mínimos, la correspondiente a la de la edificación más alta de las consideradas.~~

~~Las ventilaciones de garajes y cuartos de calderas serán independientes de las que puedan requerir las viviendas como tales (cocinas, baños, basuras, etc.).~~

La evacuación forzada del aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento de locales o viviendas se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, la distancia medida entre el punto más próximo de la unidad

externa, rejilla de expulsión o condensador de un equipo de climatización, con flujo perpendicular al plano de fachada será, como mínimo de 1,8 m, hasta el punto más próximo de cualquier hueco de ventana situada al mismo o superior nivel en plano vertical, sea o no este plano el del mismo paramento, excepto que esos paramentos sean fachadas distintas (pertenezcan o no al mismo edificio) y formen un ángulo convexo mayor de 180°. También se considerará exceptuado el caso en que las ventanas se encuentren en fachadas paralelas a la rejilla o punto de extracción y el flujo del aire vaya en sentido opuesto a aquellas.

En el caso de que un caudal de aire inferior a 0,2 m³/seg. Se evacue a la vía pública procedente de un sistema de acondicionamiento o ventilación forzada, el punto de evacuación se hallará como mínimo a 2 m. por encima de la superficie de la vía pública. Todo ello sin perjuicio de la aplicación del artículo 53 en el caso de actividades que originen olores.

En el supuesto de que entre el punto de evacuación del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de al menos 2 metros de longitud, y, de 80 cm. de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los segmentos que formen el recorrido más corto de los posibles entre punto evacuación -borde del obstáculo o ventana afectada.

Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, la distancia medida entre el punto más próximo de la unidad externa, rejilla de expulsión o condensador de un equipo de climatización, con flujo perpendicular al plano de fachada será, como mínimo de 2,5 metros hasta el punto más próximo de cualquier ventana situada en su mismo paramento a nivel superior, y, 2 metros si se halla al mismo nivel. Asimismo, la susodicha distancia será de 3,5 metros con respecto a cualquier ventana situada en distinto paramento, excepto cuando se trate

de fachadas distintas (pertenezcan o no al mismo edificio) que formen un ángulo de más de 180°. También se considerará exceptuado el caso en que las ventanas se encuentren en fachadas paralelas a la rejilla o punto de extracción y el flujo del aire vaya en sentido opuesto a aquellas. Si la salida se hallase situada en fachadas exteriores, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

En el supuesto de que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de al menos 2 metros de longitud, y, de 80 cm. de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los segmentos que formen el recorrido más corto de los posibles entre punto evacuación - borde del obstáculo - ventana afectada.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/seg., la evacuación se hará siempre a través de chimeneas exclusivas cuya altura supere al menos en 1 metro la del edificio propio y la de los existentes, sean o no colindantes en un radio de 15 metros.

D) Condiciones de superficie y dimensiones mínimas Vivienda mínima

Queda definida por el programa siguiente:

- Hall
- Dormitorio doble o dos sencillos
- Baño
- Estancia
- Cocina independiente
- Tendedero con celosía de forma que no sea visible la ropa desde la vía pública (no exigible en caso de que exista un patio interior y la cocina disponga de ventana dando al mismo).

Superficie útil mínima: ~~80 m² (excepto viviendas en régimen de protección)~~

~~Superficie útil mínima de piezas en viviendas y residencias (excepto en viviendas en régimen de protección)~~

- ~~— Hall: 2 m² con anchura mínima de 1,40 m.~~
- ~~— Cocina: 6 m² con anchura mínima de 1,60 m en caso de cocina independiente.~~
- ~~— Dormitorio sencillo (1 cama): 8 m² (contando armarios) con anchura mínima de 2,00 m.~~
- ~~— Dormitorio doble: 10 m² (contando armarios) con anchura mínima de 2,60 m.~~
- ~~— Dormitorio principal: 12 m² con anchura mínima de 2,60 m.~~
- ~~— Baño: 4 m² con anchura mínima de 1,40 m.~~
- ~~— Pasillos: Anchura libre mínima 0,90 m en viviendas.~~

~~En pasillos o corredores de zonas comunes de vivienda colectiva o residencias comunitarias, la anchura mínima libre será de 1,20 m.~~

- ~~— Estancia: Superficie mínima 18 m² en programas que incluyan un dormitorio doble o dos sencillos.~~

~~La anchura mínima será de 3 m.~~

La vivienda mínima se considera aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, y cuya superficie útil sea superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta veinticinco (25) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable,

salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.

Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son:

- a) Estancia: tendrá una superficie útil mínima de catorce (12) metros cuadrados, y se situará en una fachada cuya longitud será superior a tres (3) metros. La fachada deberá recaer a vía pública, o espacio libre público, o a espacio privado de parcela, no admitiéndose como fachada los patios de luces destinados a ventilación e iluminación de piezas destinadas a cocinas y cuartos húmedos. Se podrá inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a doscientos setenta (270) centímetros, y tangente al paramento en cual se sitúa el hueco de luz y ventilación.
- b) Estancia-comedor: tendrá la misma consideración que la "Estancia" pero su superficie útil mínima será de catorce (14) metros cuadrados.
- c) La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación.
- d) Pasillos: Pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de veinte (20) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.
- e) Tendedero: Dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa.

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

No podrá estar integrado en los balcones o balconadas

- f) Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda.

No computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

1) Que estén situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta.

2) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas

comunes del edificio.

3) El número máximo de trasteros será uno por vivienda.

4) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros

cuadrados.

5) La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x n° de trasteros admisibles.

6) Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia.

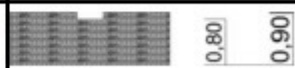
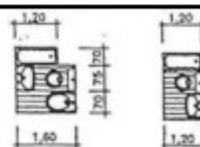
Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad a tenor de lo dispuesto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo y su posterior modificación en la Ley 1/2020 de 8 de octubre.

g) Zonas comunitarias: Únicamente para la clase de vivienda en su categoría de colectiva.

Se entiende como zonas comunitarias aquellas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

Tabla resumen de las superficies y dimensiones mínimas de vivienda:

LOCAL	DIMENSIONES MÍNIMAS ACONSEJABLES	SUPERFICIES MÍNIMAS ACONSEJABLES				
		1-D	2-D	3-D	4-D	5-D
ESTANCIA		14	16	18	20	22
ESTANCIA-COMEDOR						
COCINA		7	7	7	7	7
COCINA-COMEDOR						
ZONA DE DÍA		21	23	25	27	29
DORMITORIO PRINCIPAL		10	10	10	10	10
DORMITORIO DOBLE				8	8	8
DORMITORIO DOBLE					8	8
DORMITORIO DOBLE			8	8	8	8
DORMITORIO SENCILLO EXCEPCIONAL					6	6
ZONA DE NOCHE		10	18	26	32/34	40/42
VESTÍBULO		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
PASILLO DISTRIBUIDOR						
ASEO Baño Lavabo Inodoro Bidet						
ASEO ADICIONAL Lavabo Inodoro						
ZONA COMPLEMENTARIA						
TENDEDERO TERRAZA O MIRADOR						

E) Otras condiciones

~~Los aseos y baños tendrán sus accesos independientes de las estancias y cocinas. Si la vivienda dispone de dos o más baños completos, uno de ellos podrá ir incorporado a la habitación principal.~~

No se permite el uso vividero en semisótanos, ni plantas bajo rasante; sólo en viviendas unifamiliares que cumplan el programa mínimo sobre rasante, y que además dispongan de las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

~~Toda vivienda ha de ser exterior, considerándose como tal aquella que disponga de estancia principal, dando a calle o si no diera a calle, a un espacio libre, público o privado, cuya anchura sea igual o superior a 6 m.~~

Si la vivienda dispone de al menos un (1) baño completo, podrá incorporarse otro baño a la habitación principal. El segundo baño incorporado deberá disponer al menos de un lavabo, inodoro y bañera o ducha.

F) Condiciones de los patios

~~Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 4x4 m. Esta dimensión podrá reducirse hasta 3x3 m si en los paramentos enfrentados se sitúan baños y aseos exclusivamente.~~

~~En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a 4m o a 3m si al patio solo dan baños y aseos.~~

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes departamentos más altos de

la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

Dimensiones de los patios:

- **Piezas habitables (excepto cocinas): H/3-minimo 3,00m**
- **Cocinas: H/4- mínimo 3,00m**
- **Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos: H/5-minimo 3,00m**

ART. 4.6. USO Terciario

4.6.1. Definición, clases y categorías.

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

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

A) Clase comercio

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

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

Categoría 3ª. Locales comerciales de igual actividad que los anteriores pero con una superficie útil total de venta entre 500 y 1.500 m².

Pueden coexistir asimismo varias razones comerciales formando una agrupación de comercios, en número no superior a 20.

Categoría 4ª. Ídem categoría 3ª, con superficie útil total de venta mayor de 1.500 m2 y una o varias razones comerciales.

B) Clase oficinas

Categoría 1ª. Despachos y consultas anexas a la vivienda propia del profesional titular de aquellas, tales como médicos, arquitectos, abogados y otras profesiones liberales.

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

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

C) Clase hotelero (con exclusión específica de apartahoteles o similares).

Categoría 1ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones dobles y 2.500 m2. totales construidos s/rasante, incluyendo en dicha dimensión todos los espacios complementarios necesarios (restaurante, cocinas, tiendas, etc.) para su normal funcionamiento, excepción hecha de instalaciones y otros servicios comunes ubicados bajo rasante y que no tengan uso vividero estancial o de trabajo posible.

Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos, las de estudiantes, las "casas de huéspedes" y similares con capacidad entre 30 y 100 personas.

Categoría 2ª. Instalaciones de igual carácter que las anteriores, pero con capacidad mayor de 50 habitaciones dobles, comprendiendo todo el programa necesario para el funcionamiento de las instalaciones, excepción hecha de aquellos espacios bajo rasante sin posible uso vividero, estancial o de trabajo y destinados a servicios comunes de la edificación.

D) Clase reunión

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

Categoría 2ª. Restaurantes y similares con una capacidad mayor de 50 usuarios.

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

Categoría 4ª. Salas de fiesta y discotecas.

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

E) Clase espectáculos

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

4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones aplicables para el uso terciario las señaladas en los apartados A, B y C del apartado 4.5.2 del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los Centros dedicados a la rama de Hostelería, en su caso.

A) Condiciones particulares de los espacios destinados al público.

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

- La zona del local libre y utilizable por el público no será menor de 10 m².
- Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera, portal o zonas comunes directamente sino a través de un espacio intermedio con puerta contraincendios.
- Si los locales se disponen en más de una planta, sus escaleras de comunicación tendrán un ancho mínimo de 1,20.
- Queda excluido el uso público en plantas cuyo suelo esté bajo rasante, así como cualquier uso vividero, de estancia o de trabajo en esta posición.

B) Condiciones de los servicios higiénicos

Para todas las categorías deberá existir un lavabo y un inodoro por cada 100 m² o fracción de superficie destinado a venta o estancia del público. Los aseos se independizarán, respecto a sexos. En caso de que la reglamentación sectorial sea diferente, será de aplicación la norma más estricta.

C) Condiciones de aparcamiento

- En general y para todas las categorías 1 plaza/50 m. construidos excepto comercio en categoría 3ª y 4ª en que existirán 10 plazas / 100 m² construidos.
- Las operaciones de carga y descarga de mercancías habrán de realizarse dentro de la propia edificación o parcela adscrita en las clases y categorías siguientes:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Comercio	3ª y 4ª
Hotelero	1ª y 2ª
Reunión	4ª
Espectáculos	1ª

D) Condiciones de almacenamiento.

- En general deberá existir un local de almacenamiento de mercancías adecuado a las necesidades propias de la actividad o de cada razón comercial, no siendo su superficie, en ningún caso, inferior a 7 m² útiles.

ART. 4.7. USO EQUIPAMIENTO**4.7.1. Definición clases y categorías**

Corresponde a los espacios y locales destinados a facilitar a la población, desde el sector público o privado, actividades de interés social y comunitario.

Según su carácter específico se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Educación (Titularidad pública o privada.)

Categoría 1ª. Preescolar, Educación infantil (0 a 6 años)

Categoría 2ª. Centros de Enseñanza Primaria (6 a 11 años)

Categoría 3ª. Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria (hasta 15 años)

Categoría 4ª. Centros de Bachillerato o Formación Profesional (hasta 17 años)

Categoría 5ª. Centros Universitarios y de Investigación

Categoría 6ª. Otras Enseñanzas

Categoría 7ª. Academias privadas.

B) Clase social

Categoría 1ª. Salas de exposiciones independientes o asociadas al uso terciario comercial y similares, de titularidad pública o privada.

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

Categoría 4ª. Clubes u hogares de jóvenes o 3ª edad, sin residencia. Titularidad pública.

Categoría 5ª. Ludotecas. Titularidad pública o privada.

Categoría 6ª. Residencias de ancianos (titularidad pública o privada)

Categoría 7ª. Centros de prestación de servicios de asistencia social y/o religiosa sin residencia.

Categoría 8ª. Clínicas, ambulatorios y establecimientos sanitarios análogos sin internamiento, de titularidad pública o privada.

Categoría 9ª. Establecimientos sanitarios con internamiento, de titularidad pública o privada (Hospitales, Clínicas, Sanatorios, etc.)

Categoría 10ª. Establecimientos veterinarios.

Categoría 11ª. Centros y sedes de la Administración Central, Autonómica o Local.

Categoría 12ª. Oficinas con atención al público de la Administración Central Autonómica o Local.

C) Clase religioso

Categoría 1ª. Iglesias y otros Centros de culto y reunión con asistencia pública.

D) Clase deportivo (titularidad pública o privada)

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

Categoría 2ª. Ídem. con espectadores

E) Clase servicios públicos

Categoría 1ª. Mercados

Categoría 2ª. Bomberos

Categoría 3ª. Policía

Categoría 4ª. Cantones de limpieza

Categoría 5ª. Cementerios

Categoría 6ª. Otros similares del mismo carácter público.

4.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Se consideran aplicables para el uso de equipamiento las señaladas en los apartados A, B y C del apartado 4.5.2 del uso residencial.

Será de aplicación la legislación sectorial específica de cada clase y categoría de uso dictada por la Administración que corresponda en cada caso, sea cual sea la titularidad de las instalaciones, (Sanidad, Educación, Cultura, etc.) así como el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos para locales con espectadores.

Las Instalaciones deportivas sobre suelo público utilizarán preferentemente las denominadas Normas NIDE.

Queda excluido el uso público en plantas bajo rasante, así como cualquier uso vividero, de estancia o de trabajo en esta localización.

4.7.3. Condiciones de aparcamiento

- Se proveerá en la edificación o dentro de la parcela adscrita aparcamientos a razón de 1 plaza/75 m² c.
- Los centros escolares de superficie superior a 1.000 m²c, así como los situados en el casco urbano, con independencia de su superficie, deberán además resolver el transporte escolar con estacionamiento suficiente para autobuses y coches privados dentro de la propia parcela adscrita.

ART. 4.8. INDUSTRIA Y ALMACENES

4.8.1. Definición, clases y categorías

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

Se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Industria y talleres.

Categoría 1ª. Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para el uso de vivienda de menos de 150 m² de superficie y hasta 5 C.V. de potencia. Se excluyen dentro de esta categoría los talleres de reparación de vehículos.

Categoría 2ª. Pequeñas industrias y talleres de servicio incómodos, aunque tolerables con el uso de vivienda con las oportunas medidas correctoras, hasta 250 m² de superficie y 10 C.V. de potencia. Se incluyen en esta categoría los talleres de reparación de vehículos.

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

B) Clase Almacenamiento

Categoría 1ª. Se caracteriza por ser compatible con el uso residencial y/o asociada a otros usos (terciario, hotelero, etc.)

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

Categoría 3ª. Almacenamientos especiales no compatible con cualquier uso o actividad que implique la presencia de personas en su entorno y que por tanto ha de ser localizada en posición aislada y en suelo no urbanizable.

4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes en relación a la actividad que desarrollen y en especial las de Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1981 Ministerio de Industria) y lo establecido en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

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

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

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

- a) La superficie computada será útil y no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
- b) En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a C.V.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales se impongan a la actividad medidas correctoras especiales.

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

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser transportados por el Servicio Municipal de Recogida de Basuras deberán ser llevados a vertedero por cuenta del titular.

Se deberá dar cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

4.8.3. Condiciones particulares de aparcamiento

Todas las operaciones de carga y descarga, tanto para la Clase A) Industria como la B) Almacenamiento, se realizarán dentro de la parcela adscrita, quedando expresamente prohibido realizarlas en viario público.

Los aparcamientos, también a establecer dentro de la parcela adscrita, serán los suficientes para los camiones y turismos que demande el funcionamiento de la instalación, siendo como mucho los indicados para cada grado en las zonas de ordenanza.

4.8.4. Otras condiciones

Aquellos almacenes e instalaciones que por su grado de incompatibilidad hayan de ser emplazados en suelo no urbanizable, quedarán supeditados en cuanto a su volumen, adaptación al medio natural y visualización en el paisaje a las más estrictas condiciones. A tal fin se requerirá un informe municipal favorable, previo a la concesión de la licencia, de un anteproyecto que, en su caso, puede ser el mismo que el requerido por la CM para la calificación urbanística en suelo no urbanizable.

ART. 4.9. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

4.9.1. Definición, clases y categorías

Comprenden en general las redes y servicios necesarios para proveer a la población de aquellos elementos adecuados para el desarrollo de las actividades urbanas, así

como aquellos otros ligados a la comunicación espacial y utilizables para el servicio de los vehículos y sus usuarios.

En función de su destino específico se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase: Servicios urbanos.

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

Categoría 2. - Captación y distribución de agua

Categoría 3. - Saneamiento y depuración

Categoría 4. - Gas, telefonía y otros

Categoría 5. - Residuos sólidos.

B) Clase: Anexos a la red viaria.

Categoría 1. - Estaciones de suministro de carburantes (gasolineras).

C) Clase: Garajes y aparcamientos.

Categoría 1. - Asociado a otros usos.

Categoría 2. - Uso público exclusivo.

4.9.2. Condiciones particulares

A) Clase: Servicios urbanos.

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

B) Clase: Anexos a la red viaria.

Estaciones de Servicio (Gasolineras)

- **La calificación urbanística de los terrenos, así como los requisitos sustantivos, estarán sujetos a lo establecido en la L9/95, en los art. 53 y siguientes.**

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

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

ART. 4.10. ESPACIOS LIBRES

4.10.1. Definición, clases y categorías

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

Se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Zonas Verdes

Categoría 1ª. Parque urbano. Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento.

Categoría 2ª. Jardines públicos y plazas. Espacios destinados a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento, aunque su carácter es más urbano en cuanto al amueblamiento y tratamiento de su superficie, que los espacios comprendidos en la categoría anterior.

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

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

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

4.10.2. Condiciones particulares

A) Clase Zonas Verdes

Siendo su característica principal el de espacio libre no edificado solamente se admiten como uso compatible aquellas edificaciones o instalaciones que complementan y refuerzan el uso principal.

La intensidad del uso complementario queda fijada en la Ordenanza correspondiente.

Únicamente podrán ser espacios libres de uso estancial aquellos en los que se dé cumplimiento a lo establecido en el Decreto 78/99, de 27 de mayo, que regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, para Áreas de sensibilidad acústica tipo II.

ART. 4.11. APARCAMIENTOS

4.11.1. Definición, clases y categorías

Corresponde a los garajes- aparcamientos en los edificios de usos públicos y privados.

Se establece una única clase y dos categorías:

Categoría 1ª. Aparcamientos individuales hasta seis plazas.

Categoría 2ª. Aparcamientos individuales de más de seis plazas o colectivos (públicos o privados).

4.11.2. Condiciones particulares.

Dimensiones de las plazas. Serán de al menos 2,25 x 4,50 m libres, entre caras de pilares. En caso de plazas donde uno de los laterales sea un muro la dimensión mínima será de 2,50 x 4,50.

La anchura mínima de las calles interiores será de 4,50 m cuando a esta calle den plazas de aparcamiento y de 3,50 m en caso de ser únicamente para circulación.

La altura mínima será de 2,40 m excepto zonas puntuales donde será de 2,10 m (acceso garaje, cuelgue de vigas o instalaciones, etc.)

El radio de giro de calles y rampas será tal que permita la circulación de los vehículos sin necesidad de maniobras.

En lo referente a las condiciones de ventilación y protección contra incendios se estará a lo estipulado en la normativa específica en vigor.

Otras condiciones. Los aparcamientos exteriores de edificaciones de uso colectivo serán ajardinados, debiendo incluir este aspecto en los proyectos para solicitud de licencias.

CAPÍTULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- Art.5.1. OBJETO Y CONTENIDO
- Art.5.2. MEDICIÓN DE ALTURAS, CRITERIOS GENERALES
- Art.5.3. TIPOLOGÍA DE CUBIERTAS
- Art.5.4. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO
- Art.5.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS
- Art.5.6. ENTREPLANTAS
- Art.5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD
- Art.5.8. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN
- Art.5.9. SEPARACIÓN A LINDEROS (RETRANQUEOS)
- Art.5.10. MOVIMIENTOS DE TIERRAS
- Art.5.11. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN
- Art.5.12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LAS EDIFICACIONES
 - 5.12.1. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN
 - 5.12.2. CONDICIONES DE LOS LOCALES
 - 5.12.3. PORTALES
 - 5.12.4. ESCALERAS
 - 5.12.5. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS
- Art.5.13. PABELLONES DE VIGILANCIA
- Art.5.14. VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS NO EDIFICADAS
- Art.5.15. VALLADO DE OBRAS
- Art.5.16. CERRAMIENTO DE PARCELAS EN ZONAS DE SITUACIÓN ACÚSTICA ESPECIAL (ZSAE)
- Art.5.17. RAMPAS DE GARAJE

5 CAPITULO 5°. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que han de cumplir las edificaciones en general, con independencia de la clase de suelo en que se encuentren.

En casos especiales y puntuales no previstos por la Norma General, la interpretación y aplicación de la misma, será justificada y controlada por el Ayuntamiento en base a conseguir la mejor utilización del edificio y el menor impacto ambiental, siendo en todo caso de aplicación el artículo 98, apartados 2 y 3 del Reglamento de Planeamiento (Normas de aplicación directa).

ART. 5.2. MEDICIÓN DE ALTURAS. CRITERIOS GENERALES

La medición de alturas se realizará desde la cota de rasante de las aceras.

a) La altura de la edificación puede establecerse:

- Por el número de plantas de sus fachadas principales.
- Por la altura a cornisa (H) o altura a cornisa real de sus fachadas principales.
- Por la altura total o a cumbrera (HT) del edificio.

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

c) En calles con pendiente igual o menor que el 6 % la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 m.

Si sobrepasa esta dimensión se medirá a los 10 m del punto más bajo de la edificación, pudiéndose escalonar ésta a partir de los 20 m.

d) En calles con pendiente mayor del 6% será obligatorio el escalonamiento, siendo la longitud máxima continua de cada tramo de 20 m.

e) En edificios con fachadas opuestas a calles con diferentes rasantes, la altura de la edificación se tomará por cada calle en una profundidad máxima igual a la mitad de la distancia entre las calles respectivas.

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

En parcelas de esquina con una calle horizontal y otra descendente desde la esquina habrán de cumplirse las dos condiciones siguientes:

- Por la calle horizontal la altura máxima será la que indique la ordenanza desde la rasante de la acera.
- Por la calle descendente la altura máxima en el centro de la fachada podrá sobrepasar 30 cm la altura máxima fijada en ordenanza. En caso de ser insuficiente la altura deberá banquearse la edificación.

ART. 5.3. TIPOLOGÍA DE CUBIERTAS

~~Las cubiertas serán inclinadas.~~

Las cubiertas podrán ser de tipología inclinada y plana, ambos casos cumplirán con lo establecido en el CTE.

Si son inclinadas:

A) Los faldones de cubierta tendrán una pendiente máxima de 30° sexagesimales.

Las cumbreras quedarán situadas a cota igual o inferior a la altura total de la edificación (HT)

La edificación, sobre la altura de cornisa, deberá quedar incluida en el volumen teórico formado por: un vuelo horizontal de 100 cm que porta desde el plano de fachada a la altura de cornisa máxima, un plano vertical de 25 cm que parta del extremo del citado vuelo y un plano inclinado de pendiente máxima 30° sexagesimales, hasta alcanzar la altura total de la edificación (HT).

No se admitirá, en cualquier caso, soluciones de cubierta que den lugar a “petos” o “cantos” de grosor superior a 25 cm.

No se admitirán cambios de pendiente en los faldones de cubiertas.

Como solución a las cubiertas planas se admiten antepechos de no más de 100 cm pudiendo superar éstos el volumen teórico máximo.

B) Se permiten las ventanas en el plano de la cubierta y en los hastiales.

C) Se permiten las buhardillas con las condiciones siguientes:

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

b) Que su anchura individual no supere 1,20 m (de hueco interior), ni que la longitud total, suma de las anchuras del número de buhardillas que aparezcan en una fachada, sea superior al 40% de la longitud de ésta. La distancia mínima entre buhardillas se fija en 1,75 m libres.

c) Fuera del casco antiguo se admitirán buhardillas de mayor dimensión siempre que no superen la condición de ocupación superior al 40% de la longitud total de las fachadas.

D) Otras construcciones posibles por encima de las alturas máximas a cornisa permitidas, tales como cajas de ascensores, cuartos de poleas u otra maquinaria, remates de escaleras, depósitos y otras instalaciones similares de servicio quedarán incluidas dentro del plano de 60° a que se alude y no superarán la HT, exceptuándose tan solo las chimeneas, antenas y otros elementos similares o singulares.

ART. 5.4. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de esta naturaleza que pudieran producirse en nueva edificación o rehabilitación deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Si al realizarse una construcción quedaran al descubierto temporalmente paredes medianeras o traseras, éstas deberán ser tratadas adecuadamente por el promotor de la nueva edificación con el mismo acabado que las fachadas principales, sin posible acción en contra por parte del propietario del edificio colindante.

ART. 5.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

No se permiten piezas habitables de uso residencial, en sótanos ni semisótanos **salvo en viviendas unifamiliares que cumplan el programa mínimo sobre rasante, y que además dispongan de las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.**

La altura libre mínima no podrá ser inferior a 2,20 m, exceptuándose las piezas habitables donde será de al menos 2,50 m.

No se permite la construcción de más de dos plantas de sótano más que en casos excepcionales debidamente justificados por razones topográficas. Se exceptúan las

edificaciones con Ordenanza Unifamiliar, en que sólo se podrá realizar un sótano con altura libre máxima de 3,00 m.

En vivienda colectiva se permite la existencia de trasteros en sótanos y semisótanos a razón de 1 viv. y 8 m² útiles máximos/trastero. Dispondrán de ventilación natural o forzada y el acceso a la zona dispondrá de hall cortafuegos. Su superficie no computará como edificabilidad.

ART. 5.6. ENTREPLANTAS

En las plantas bajas de la edificación, siempre que éstas no tengan uso de vivienda, se permiten entreplantas, siendo su superficie computable como aprovechamiento del edificio en que se ubiquen con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima = 50 % de la planta baja en que queden situadas.
- Altura libre mínima por encima y por debajo del forjado acabado de piso de la entreplanta: 2,20 m y 2,50 m. respectivamente.
- Acceso desde el propio local de planta baja, al que quedará vinculado.

ART. 5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Son computables a efectos de edificabilidad:

- Cuerpos volados cerrados.
- 50 % de terrazas cubiertas cerradas solo por un lado lateral
- 100 % de terrazas cubiertas cerradas por sus dos lados laterales
- Portales.
- Planta sótano y semisótano en usos diferentes al residencial unifamiliar, excepto los locales destinados a garaje, servicios, locales técnicos necesarios para el desarrollo de la edificación y trasteros de hasta 6 m² de superficie útil.

Quedan excluidos a efectos de edificabilidad:

- En vivienda colectiva: soportales, plantas bajas porticadas y pasajes de acceso a espacios libres de uso público.
- Patios interiores no cubiertos.
- Balcones y miradores autorizados.
- En viviendas unifamiliares, los posibles usos vivideros definidos en el art. 5.5. en plantas sótano y semisótano.

- Espacios bajo cubierta.

ART. 5.8. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN.

Son computables como superficie de ocupación:

- La edificación cerrada, incluso los cuerpos volados.
- El exceso sobre el vuelo máximo permitido en cada ordenanza de los aleros de cubierta.
- 100 % de porches con edificación en plantas superiores.
- 50% de porches sin edificación en plantas superiores.
- Cubiertas fijas, desplegadas o móviles de piscinas, y otras instalaciones deportivas.
- Terrazas
- Miradores

Quedan excluidas a efectos de superficie de ocupación:

- Balcones, jardineras, impostas y otros elementos ornamentales o decorativos.
- Pérgolas y toldos.

ART. 5.9. SEPARACIÓN A LINDEROS (RETRANQUEOS)

Los denominados “retranqueos” son bandas de terreno libre de edificación, que separa ésta de la alineación oficial (a cualquier espacio de uso público: calle, zona verde, equipamiento, etc.) y linderos laterales y testero de parcela en una distancia mínima que, en cada caso, fija la Ordenanza correspondiente.

Cuando el alero de la edificación sobrepase 1 m. de vuelo, se considerará el extremo de éste a efectos de medición del retranqueo.

En dichas bandas quedan prohibidas toda clase de construcciones e instalaciones con carácter general, requiriéndose el permiso fehaciente (en documento público ante Notario) del colindante para la ejecución de cualquier instalación auxiliar, tal como depósitos de combustible, piscinas, garajes, barbacoas fijas, pérgolas, etc.

Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante la zona

correspondiente a la establecida como retranqueo mínimo en dichas plantas será enteramente subterránea.

Se admitirán las construcciones e instalaciones siguientes:

Aparcamiento de vehículos, piscinas descubiertas

ART. 5.10. MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Con carácter general, las edificaciones se proyectarán teniendo en cuenta las rasantes oficiales y la topografía natural del terreno, entendiendo como tal la línea recta que une las rasantes oficiales.

En edificación abierta o aislada la altura máxima deberá respetarse en todo su perímetro. Se medirá desde la cota del terreno en contacto con la edificación. Se admite la formación de terrazas o banquetes en el terreno sin superar la altura de 0,50 metros para cada uno de ellos y sin alterar la topografía natural del terreno en las bandas de retranqueo a los linderos.

En el supuesto de que se altere la topografía del terreno en las condiciones señaladas, figurará en el proyecto la solución adoptada.

ART. 5.11. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

En los edificios o instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias, que resultasen disconformes con el contenido de las mismas en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad o aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. En caso de que se realicen obras que supongan cambio de uso, incremento de número de viviendas o de volumen en la edificación o que alteren elementos estructurales o de fachadas, la edificación resultante deberá ajustarse a la ordenanza que le sea de aplicación, en todos sus parámetros.

ART. 5.12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LAS EDIFICACIONES**5.12.1. Chimeneas de ventilación y evacuación**

Se permitirán las chimeneas de ventilación de aseos y cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire, y garajes. Su utilización será independiente para el uso específico a que se destinen.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aún con carácter provisional.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento térmico/acústico y revestimiento, en evitación de molestias a colindantes.

Los conductos de evacuación de humos, no discurrirán visibles por las fachadas exteriores. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras pertinentes cuando, previo informe técnico se acredite que una salida de humos cause perjuicios al vecindario.

En todo local no destinado a vivienda se preverá una chimenea de ventilación independiente y con salida a cubierta, para la evacuación de humos y gases, así como las correspondientes ventilaciones posibles independientes de baños y aseos.

En toda vivienda las cocinas dispondrán de salida de humos específica con las condiciones anteriores.

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

5.12.2. Condiciones de los locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de una superficie practicable total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez metros, salvo que se garanticen por medios mecánicos las renovaciones de aire exigibles y se dote de iluminación necesaria de acuerdo con la actividad a desarrollar.

Condiciones de los locales para su transformación en vivienda:**A) Ocupar una fachada en una longitud superior a 3m**

- en la que exista al menos una pieza habitable, según lo establecido en art. 4.5.2 (D).
- B) Toda pieza habitable cumplirá lo establecido en las condiciones de ventilación e iluminación mínimas art.4.5.2 (A).
- C) Se podrá acceder a la vivienda desde la vía pública, cumpliendo las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y DB SUA, también se podrá acceder desde la zona común del edificio.
- D) La vivienda tendrá todas las instalaciones y condiciones mínimas de habitabilidad descritas en las NNUU.
- E) En ningún caso se podrá expulsar por fachada ningún gas o aire viciado/ enrarecido. Los humos provenientes de cocinas deberá ser expulsados por medio de chimenea a la cubierta del edificio.

5.12.3. Portales

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros. La anchura libre del hueco de entrada del portal no será menor de 1,50 m.

Los accesos a toda edificación cumplirán la legislación vigente sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

5.12.4. Escaleras

Las escaleras con utilización pública no podrán tener un ancho inferior a 1,10 m. En viviendas unifamiliares la anchura mínima podrá ser de 0,80 m.

En viviendas colectivas el ancho libre no será inferior a 1,00 m.

En las edificaciones en que el número de plantas posibles a alcanzar sea menor o igual a 4, incluida la baja, el semisótano y la bajo cubierta, en su caso se admitirá la luz y ventilación cenital de las escaleras, por medio de lucernarios, que tengan, por lo menos, una superficie en planta de dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera, que en este caso será obligatorio, será de 0,80 m y su superficie de 1,20 m².

Las características de las escaleras se adaptarán a lo establecido en la legislación vigente de protección contra incendios en los edificios.

Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando el nº de plantas a recorrer sea igual o mayor a 3 contabilizando las situadas sobre y bajo rasante. En cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Si las puertas de ascensores abren hacia el rellano de escalera, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de ésta por lo que, en estos casos, el ancho mínimo del rellano será de 1,50 metros.

5.12.5. Entrantes, salientes y vuelos.

Los voladizos, sobre las vías públicas, se permitirán con las siguientes condiciones:

- **Balcones.**

Permitidos en todas las calles. El saliente de fachada será de 30 cm como máximo y el canto del forjado o losa de 15 cm.

Se separarán 0,60 m, como mínimo del extremo de la fachada y entre ellos. Su anchura máxima será de 150 cm.

- **Miradores.**

Permitidos a todas las calles. El saliente de fachada será de 30 cm como máximo.

Se separarán 0,60 m, como mínimo del extremo de la fachada y entre ellos. Su anchura máxima será de 150 cm y la suma total será como máximo del 25% del total de la fachada en que se ubique.

- **Terrazas y cuerpos volados cerrados.**

Permitidos en todas las ordenanzas excepto en casco antiguo y en las edificaciones sin retranqueo a la alineación oficial.

- **Marquesinas.**

Su altura libre sobre la acera será de 2,50 m. Su saliente quedará remetido 50 cm del bordillo de la acera, respetándose el arbolado existente o la línea de alcorques prevista.

- **Aleros**

Cuando la edificación se sitúe sobre la alineación oficial, el máximo vuelo de los aleros será de 60 cm, excepto en el casco antiguo que será de 40 cm como máximo.

ART. 5.13. PABELLONES DE VIGILANCIA

Se permiten en línea de fachada, junto a los accesos del conjunto de edificaciones de que se trate, con unas dimensiones máximas de:

Superficie construida. - 10 m².

Altura total. - 3,5 m. y una sola planta

Separación a linderos laterales. - 3 m.

Se permiten únicamente los pabellones de vigilancia en las ordenanzas correspondientes a residencial multifamiliar y terciario (oficinas).

ART. 5.14. CERRAMIENTO DE PARCELAS

En beneficio del ornato público, los propietarios de solares y parcelas no edificadas, tendrán la obligación de mantenerlas en estado decoroso y convenientemente cercadas.

- Los cerramientos de las parcelas a espacio público, es decir, zona verde o viario, se realizarán preferentemente con los mismos materiales y acabados que la edificación principal y serán de las siguientes características:
 - Base opaca de 1,20 m de altura máxima coronadas por elemento diáfano de forma que la altura total no supere los 2,20 m.
 - El elemento diáfano de coronación se resolverá con un elemento metálico (laminas, celosía, etc.) prohibiéndose expresamente la utilización de chapas lisas o perforadas y los enrejados de mallazo de simple torsión y similares.
- Los cerramientos de linderos entre parcelas privadas estarán formados por una base opaca de 1,20 m de altura máxima y el resto, hasta 2,20 m de altura máxima total con un elemento diáfano, admitiéndose el empleo de malla de simple torsión o similar.
- En casco urbano, el cerramiento entre parcelas, no visible desde la vía pública, podrá resolverse con una base opaca de hasta 2,20 de altura máxima terminada en enfoscado y pintura enronada en color con la fachada.

- Los cerramientos de pistas deportivas podrán ser de hasta 5 m de altura, guardando, en caso de superar la altura de 2,20 m, el retranqueo obligatorio a fachada y a linderos.
- En calles con pendiente deberá resolverse el cerramiento con banquetes, de forma que la diferencia de cota entre la coronación de los tramos colindantes sea como máximo de 30 cm, no superándose en ningún punto la altura máxima incrementada en 15 cm.
- Se prohíbe expresamente el empleo de elementos de coronación formado por vidrio o elementos punzantes.
- Los cerramientos de parcela a espacios privados de uso público se resolverán de la misma forma que los que den a espacio público.

Las anteriores alturas se entenderán máximas y medidas desde la vía pública, para el cierre de fachada en la alineación oficial y desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de treinta centímetros las alturas anteriores.

En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.

Los cerramientos de las parcelas a espacio público, es decir, zona verde o viario, se recomienda la utilización de los mismos materiales y acabados que la edificación principal, no obstante pueden plantearse otras soluciones.

Serán de las siguientes características:

- **Base opaca de 1,40 m de altura máxima coronadas por elemento diáfano de forma que la altura total no supere los 2,40 m**
- **El elemento diáfano de coronación se resolverá con un elemento metálico (lamas, celosía, etc.) prohibiéndose expresamente la utilización de chapas lisas o perforadas y los enrejados de mallazo de simple torsión y similares.**

- Los cerramientos de linderos entre parcelas privadas estarán formados por una base opaca de 1,40 m de altura máxima y el resto, hasta 2,40 m de altura máxima total con un elemento diáfano, admitiéndose el empleo de malla de simple torsión o similar.
- Con acuerdo entre colindantes, y proyecto conjunto, podrán estar formados únicamente de superficie opaca con una altura máxima de 2,20m
- Se prohíbe expresamente el empleo de elementos de coronación formado por vidrio o elementos punzantes.
- En el cerramiento a vía pública, se permitirá sobrepasar la altura máxima permitida exclusivamente para la instalación de cierres mecánicos y similares sobre las puertas de los garajes. Esta instalación podrá estar recogida en elementos constructivos como marquesinas y análogos permitidos en el cerramiento exterior.

ART. 5.15. VALLADO DE OBRAS

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 0,60 m. para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

ART. 5.16. CERRAMIENTO DE PARCELAS EN ZONAS DE SITUACIÓN ACÚSTICA ESPECIAL (ZSAE)

En las parcelas afectadas por la delimitación de ZSAE se permitirá la ejecución de cerramientos ampliando la base opaca establecida en el Artículo 5.14 hasta 2,20 m.

ART. 5.17. RAMPAS DE GARAJE

En los dos primeros metros, desde la alineación de la parcela al interior de la misma, la pendiente de la rampa de acceso será como máximo del 10%. A partir de este punto la pendiente máxima será del 22%.

La anchura mínima libre de la rampa en todo su recorrido será de 3 m. La puerta de acceso a la planta bajo rasante será de al menos 2,60 m.

CAPITULO 6°. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO 6º. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

- Art.6.1. SISTEMA GENERAL VIARIO
- Art.6.2. SISTEMA VIARIO LOCAL
- Art.6.3. DIMENSIÓN TRANSVERSAL MÍNIMA DE NUEVAS CALLES EN SUELO URBANIZABLE
- Art.6.4. CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE
- Art.6.5. ARBOLADO Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
 - 6.5.1. ARBOLADO
 - 6.5.2. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
 - 6.5.3. SISTEMAS DE RIEGO
- Art.6.6. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- Art.6.7. RED DE EVACUACIÓN
- Art.6.8. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- Art.6.9. ALUMBRADO PÚBLICO
- Art.6.10. ORDENANZA DE URBANIZACIÓN
- Art.6.11. OBRAS DE URBANIZACIÓN EN AREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

6 CAPITULO 6º. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ART. 6.1. SISTEMA GENERAL VIARIO

El Sistema General de Comunicaciones que estructura el término municipal lo forman la Carretera M404 y la Carretera de Carranque, ambas comunitarias.

El sistema general viario así formado incluye como tal las bandas de protección, cuya anchura será la definida por la vigente Ley de Carreteras y Reglamentos en el nivel comunitario o estatal que corresponda.

La Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid tiene en proyecto la M-407 que partiendo del punto de encuentro entre la M-404 y la M-415 discurre en dirección Sur-Norte entre los términos de Serranillos y Griñón. Por otra parte el Ministerio de Fomento está redactando el proyecto de la autopista A-41, que discurrirá por el Oeste del término en sentido Norte-Sur.

El sistema general viario así formado incluye como tal las bandas de protección, cuya anchura será la definida por la vigente Ley de Carreteras y Reglamentos en el nivel comunitario o estatal que corresponda.

Cualquier nuevo acceso a las carreteras de la Comunidad de Madrid desde los desarrollos previstos, se realizará mediante vía de servicio.

Las glorietas y accesos deberán ser desarrollados mediante proyectos específicos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente y se ajustarán a las normas y recomendaciones sobre accesos y glorietas de la Comunidad de Madrid. Las glorietas tendrán un radio interior mínimo de 25 metros.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras viarias deberán ser sufragados íntegramente por los promotores de los nuevos desarrollos (artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid).

Se clasifica como Red General las carreteras y sus zonas aledañas de dominio público, de tres (3) metros de anchura como mínimo medidos desde el borde de la explanación.

Deberá respetarse la zona de protección de la carretera. Ésta comprende una banda a ambos lados de la carretera de quince (15) metros de ancho como mínimo medidos

desde el borde de la explanación en suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables.

Se remitirán a la Dirección General de Carreteras aquellos instrumentos urbanísticos que se tramiten en desarrollo de las Normas Subsidiarias y que afecten a carreteras de la Comunidad de Madrid, para su oportuno informe por parte de esta Dirección General.

La normativa de aplicación general es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a esta Dirección General.

Antes del comienzo de cualquier obra incluida en un Área de Protección Arqueológica o donde se presuma o se conozca la existencia de Patrimonio Arqueológico, deberá solicitarse autorización a la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid antes de poder llevarse a cabo.

ART. 6.2. SISTEMA VIARIO LOCAL

En las vías existentes no se permiten cambios en las alineaciones ni rasantes actuales, salvo los previstos en el conjunto de Planos de Alineaciones contenidos en las NN.SS. o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción de los Planes Parciales en suelo urbanizable, responderán a las necesidades para las que se proyecten, en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear tanto en la red viaria principal como secundaria, aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón, cuyos espesores se determinarán en función de las necesidades del tráfico a soportar, debiendo emplearse en la red viaria el aglomerado asfáltico de un mínimo de 6 cm de espesor sobre solera de hormigón hidráulico de un mínimo de 20 cm de espesor..

Condiciones generales de construcción

Aceras

- Su pendiente transversal no será superior al 2% vertiendo hacia la calzada. Su perfil longitudinal tenderá a suprimir cualquier barrera que dificulte su uso por minusválidos.

- En aceras de ancho igual o superior a 3 m. será obligatoria la plantación de árboles con alcorques de dimensión mínima 80 cm. incluyendo tapas de hormigón poroso o tratamiento similar.
- La construcción de la acera lindante con una obra de nueva planta, rehabilitación o ampliación, será a cargo de la propiedad, entendiéndose incluida esta obra en la correspondiente a la obra principal.
- El pavimento se ejecutará con la siguiente composición:
 - Súbase de suelo seleccionado de 15 cm de espesor
 - Base de HM-20 de 15 cm de espesor, con acabado nivelado.
 - Capa de mortero de espesor > 2 cm
 - Baldosa de terrazo de espesor > 3 cm.
- El encintado de las aceras se hará con bordillo tipo III en borde de calzada con cimientado y refuerzo de hormigón en masa y bordillo tipo IV en zona de trasdós de la acera.
- En casos excepcionales y debidamente justificados podrán utilizarse piedras naturales o baldosas especiales, que serán autorizadas previa petición del interesado, depositándose piezas de reposición equivalentes al 15 % de la superficie autorizada en los almacenes municipales en previsión de futuras reparaciones.
- Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 8% y empleando bordillo tipo PLINTO de 4cm de altura.
- Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos u otros sistemas.
- El pavimento de la acera en dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas y bordillos de piedra de resistencia superior a las de la acera y a ser posible de color diferente.
- Este último tratamiento se empleará en los rebajes de pasos de peatones los cuales cumplirán las prescripciones que establezca la Ley sobre Accesibilidad vigente.

- Los materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo ejecutarse de acuerdo con el siguiente cuadro. En todo caso deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en las Normas 6.1 y 6.2 I.C. del Ministerio de Fomento.

CATEGORÍA DE TRÁFICO	EXPLANADA	SUBBASE	BASE	RODADURA
Pesado	Suelo adecuado	25 cm de arena de miga (suelo seleccionado)	30 cm de HM-20 (con juntas de dilatación cada 5m aprox.)	4 cm MBC tipo D-12 4 cm de MBC tipo S-20
Medio	Suelo adecuado	20 cm de arena de miga (suelo seleccionado)	25 cm de HM-20	4 cm de MBC tipo D-12 4 cm de MBC tipo S-20
Ligero	Suelo adecuado	15 cm de arena de miga (suelo seleccionado)	20 cm de HM-20	5 cm de MBC tipo D-12

Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos en superficie incluidos en la red viaria serán señalizados con bandas de color blanco en rectángulos mínimos de 2,25 x 4,50 m. El tamaño de la plaza de camiones será de 3 x 10 m. Se reservarán plazas de aparcamiento para minusválidos, de dimensiones adecuadas.

A efectos de plantación de arbolado se recomiendan localizaciones de alcorques de 1 m de diámetro colocados respectivamente cada dos plazas en línea o 3 plazas en batería y preferentemente localizados no en la acera sino en la propia banda de aparcamiento.

ART. 6.3. DIMENSIONES MÍNIMAS Y TRAZADO DE LAS CALLES

Se establece en 12,00 m con medidas aproximadas de 5,00 m de aceras y 7,00 m de calzada en calles de nueva creación, excepto las que den continuidad a otras ya existentes de menor anchura o las definidas con otra dimensión en el plano de alineaciones oficiales. El radio de giro mínimo será de 8 m a eje de calle.

Para uso industrial la anchura mínima será de 14 m entre alineaciones.

ART. 6.4. CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes a 8 m medidos desde el eje del mismo (es decir 16 m de ancho total).

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

Solo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado:

Ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado, 1,5 m bajada de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho y arcén cuneta 0,5 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m, o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.)

En caminos que se prevea que puedan soportar algún tipo de tráfico pesado se sustituirá la gravilla por zahorra artificial (granítica o caliza) con espesores mínimos de 10 cm, a fin de mejorar el drenaje del camino y permitir una mayor durabilidad del mismo. Se preverá drenaje longitudinal mediante cunetas no revetidas de tipo triangular, así como drenes transversales en zonas con pendientes superiores al 8 %.

ART. 6.5. ARBOLADO Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

6.5.1. Arbolado

El arbolado existente tanto en suelo urbano (incluido el espacio viario), como en suelo urbanizable debe ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte, y se dará cumplimiento al régimen de valoración establecido por la Norma Granada para el arbolado ornamental, y al Art. 43 de la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid para las masas forestales.

Para el arbolado urbano se alternarán especies con el fin de mitigar la aparición de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

En la ejecución de obras de urbanización, reformas y reparaciones en las vías públicas, los elementos arbóreos o vegetales existentes serán protegidos mediante tablas de espesor mínimo de 2 cm u otro medio similar, rodeando el tronco y sujetos de forma que se impida su desprendimiento, siendo su altura la precisa para evitar que aquellos puedan ser dañados.

Todos los árboles de nueva plantación dispondrán de alcorques, si se disponen a lo largo de las aceras o entre los aparcamientos en superficie, y, en todo caso, deberá resolverse la solución adecuada para su riego, preferentemente por goteo.

En suelo no urbanizable protegido las masas arbóreas quedan conservadas según la legislación vigente al respecto.

6.5.2. Tratamiento de los espacios libres de uso público

Las plazas, parques y jardines y en general todos aquellos espacios libres públicos ya existentes en el suelo urbano consolidado son objeto de conservación y tratamiento por el Ayuntamiento.

Aquellas zonas verdes de nueva creación procedentes de la urbanización de los sectores con planeamiento parcial aprobado que se incorpora, así como los correspondientes al desarrollo del suelo apto para urbanizar serán acondicionados para su uso como tales con un nivel de diseño y calidad adecuados.

Los proyectos de urbanización incluirán al menos:

- Plantación de arbolado de especie adecuada y porte medio.
- Mobiliario urbano (bancos, papeleras,...).
- Red de riego y alumbrado público. (con mecanismos de programación adecuados)
- Otra jardinería y plantaciones (arbustos, vivaces, etc.).
- Sendas peatonales y carriles de bicicletas según el uso previsto.
- Zonas de juegos de niños y mobiliario afín.
- Instalaciones deportivas descubiertas, en su caso.
- Solución adecuada para la estancia controlada de animales domésticos (perros,...).

Como norma general para el tratamiento de los espacios libres, se señala que el ajardinamiento se debe realizar con especies autóctonas y de bajos requerimientos

hídricos, reduciéndose las áreas plantadas con especies de alto requerimiento y en especial el césped, a una superficie no mayor del 5 % del espacio total a tratar.

Asimismo, se determina la conveniencia de utilizar agua reciclada para el riego de espacios libres y jardines, así como la obligación de la utilización de este tipo de agua en las instalaciones deportivas que requieran grandes consumos.

En cuanto al tratamiento de las zonas verdes en general, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de agua potable deberán remitirse al CYII para su aprobación.

6.5.3. Sistemas de riego.

En las zonas verdes se instalarán sistemas de riego automático dotados de las siguientes medidas:

- Utilización de programadores de riego
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas.
- Instalación de detectores de humedad en el suelo

ART. 6.6. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las redes de distribución de agua deberán cumplir las Normas y criterios generales establecidos por el Canal de Isabel II, tanto si el suministro procede de esta Entidad como si se efectúa a partir de depósitos no afectos a la misma. En todo caso, en cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc. se observará el cumplimiento de las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 15 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél. Se preverá pretratamiento de potabilización que garanticen la calidad requerida.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas y contar con equipo electrógeno independiente que garantice el funcionamiento en caso de producirse un fallo en el suministro eléctrico general. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³, en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³ se considera piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal o las correspondientes a clubes privados sobre parcela de usos deportivos.

Los edificios de viviendas colectivas e individuales contarán con los siguientes mecanismos de ahorro efectivo de agua potable:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales
- Mecanismos de ahorro de agua: economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual ($P=2.5\text{kg/cm}^2$, Máx.= 8 L/min), mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas del inodoro, temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

ART. 6.7. RED DE EVACUACIÓN

En todos los nuevos desarrollos el sistema de saneamiento de aguas residuales será separativo, debiendo cumplimentar cuantos requisitos puedan dimanar de las competencias de la Confederación Hidrológica del Tajo a todos los efectos.

En base al volumen VI del presente Plan General, "Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas", se estudiará la viabilidad de aplicación de las siguientes medidas en el Proyecto de Urbanización:

- La red de colectores para la evacuación de las aguas pluviales debe verter a los cauces en el punto más próximo al punto de drenaje en las condiciones preoperacionales, evitando de esa manera la concentración de caudales en unos pocos puntos de vertido.
- Utilización del diseño de la cuneta de la carretera M-404 para drenar la mayor parte del agua producida por ese suelo fuera del sistema de drenaje del municipio.
- Colocación de una estructura de decantación a la salida del colector de aguas pluviales del arroyo de la Alameda.
- Colocación de trampas de sedimentos y grasas en algunos pozos de registros o en los imbornales de la red de saneamiento pluvial.
- Disposición de retardadores de flujo en los sumideros de tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes)

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano y apto para urbanizar.

Los Proyectos de las redes de evacuación deberán recoger la obligatoriedad de acometida a la red de saneamiento de todos los suelos urbanos y aptos para urbanizar, así como de todos aquellos que, por su ubicación y tratándose de usos autorizados en SNU, puedan acometer a dicha red.

Las condiciones mínimas de proyecto serán las siguientes:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3,00 m/seg.
- Pozos de registro visitables en entronques de ramales o en distancias superiores a 50 m.

- La sección mínima de la red será de 300 mm para aguas fecales y de 400mm para aguas pluviales y su trazado seguirá el de la red viaria y espacios libres de uso público, con una pendiente mínima del 0,50%.

En las nuevas urbanizaciones con el objeto de preservar su carácter separativo, se dejarán dos pozos de acometida en el interior de cada parcela, uno conectado a la red de fecales con un profundidad mínima de 3,5 m y otro a la red de pluviales, debiendo ser el sistema interior de la parcela de tipo separativo, de forma que las aguas procedentes de la cubierta y de espacios solados se incorpore a la red de aguas pluviales.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

Todas las acometidas a la red de saneamiento se realizarán a través de pozos registrables.

En zonas urbanas, los pozos de registro llevarán cerco y tapa de fundición con junta de goma (o similar) para un perfecto acoplamiento que evite los ruidos.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas y filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberá unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

ART. 6.8. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General adoptarán las medidas oportunas para el cumplimiento del Decreto 131/1997 de 16 de Octubre de la Comunidad de Madrid por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

El cálculo de las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión actualmente vigente; todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-001 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad para Viviendas Sociales, en función del grado de electrificación correspondiente.

Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los Reglamentos y en las Normas de la Compañía Suministradora.

Las redes de AT que discurren actualmente por el término municipal serán llevadas por los pasillos o bandas de reserva previstos al efecto, según lo indicado en el Decreto 131/1997 de 16 de Octubre de la Comunidad de Madrid, reservándose una banda de protección de la infraestructura de ancho mínimo de 50 m a cada lado de la misma, de forma que la superficie afectada no computará a los efectos previstos en los estándares urbanísticos.

En todos los casos, queda prohibida la edificación en estos pasillos eléctricos y su computo como zona verde.

Los Centros de Transformación de nueva implantación se situarán preferentemente en posición bajo rasante, y en el caso de no ser así se tomarán las medidas necesarias para evitar el impacto visual, garantizando la accesibilidad y seguridad, y debiendo contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Se dará cumplimiento al Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.

ART. 6.9. ALUMBRADO PÚBLICO.

Las redes de alumbrado deberán estar calculadas justificadamente, garantizándose los niveles de iluminación mínimos previstos por la normativa CIE 95, que define los siguientes tipos de vía:

Tipo de vía	Categoría *	Categoría * zonas de conflicto
Vías rápidas con calzadas separadas, sin cruces a nivel con accesos controlados y tráfico rápido. Ej.: autopistas y autovías.	M1, M2 o M3	C1, C2 o C3
Vías rápidas con dos carriles	M1 o M2	C1 o C2
Vías urbanas importantes. Carreteras radiales y de distribución. Ej.: cinturones de circunvalación, carreteras radiales...	M2 o M3	C2 o C3
Carreteras de conexión de menor importancia, distribución local	M4 o M5	C4 o C5

La categoría escogida depende de factores como la densidad de tráfico, complejidad del trazado, presencia de señales y semáforos y tipo de usuarios de la vía.

Los parámetros de iluminación a conseguir en los distintos tipos de vía se recogen en el siguiente cuadro:

Categoría a	Luminancia media Lm (cd/m ²)	Coeficientes de uniformidad		Control del deslumbramiento o TI	Alrededores SR
		Global U ₀	Perturbador TI		
M1	2.00	0.4	0.7	10	0.5
M2	1.50				
M3	1.00		0.5		
M4	0.75		---	15	---
M5	0.50				

Valores recomendados por la CIE (1995)

Con objeto de garantizar una correcta y segura circulación por las calles y avenidas de las urbanizaciones y en base a los cálculos realizados, se proyecta la iluminación completa de la misma siguiendo los siguientes criterios para la disposición de las luminarias:

Disposición unilateral: Siempre que la altura de montaje sea inferior o a lo sumo igual, al ancho de calzadas y aceras.

Disposición a tresbolillo: cuando el ancho de la vía es superior a la altura de montaje seleccionada.

Disposición pareada: cuando el ancho de las vías es mayor a dos veces la altura de montaje.

Los circuitos eléctricos serán de tipo trifásicos a una tensión de 3 x 380/220 V, conectadas las luminarias alternativamente entre fase y neutro a 220 V, con equilibrio entre fases.

Con el objeto de conseguir una caída de tensión admisible (del 3% máximo), se han elegido las secciones de cable incluidas en las tablas según tramos.

Los circuitos eléctricos van alojados en una canalización subterránea de PVC 100 x 90 x 1.8 UNE 53-112, es decir de diámetro exterior 90 mm y 1.8 mm de espesor, discurriendo por la acera.

Para la disposición de luminarias se tomarán en consideración las medidas de protección del medio nocturno incluidas en el Art. 7.2.11 de estas NNUU.

ART. 6.10. ORDENANZA DE URBANIZACIÓN.

Las condiciones de urbanización definidas en el presente capítulo serán complementadas con la oportuna ordenanza de urbanización que desarrollará el Ayuntamiento en el plazo de un (1) año desde la aprobación del P.G.

ART. 6.11. OBRAS DE URBANIZACIÓN EN AREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Cualquier obra de urbanización (viario, zonas verdes y arbolado, red de riego, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc.) que se pretenda realizar en alguna zona en que se encuentre documentado Patrimonio Arqueológico, se establecen, para su conservación y salvaguardia, las siguientes medidas correctoras:

1. Señalización y balizamiento del área arqueológica con el objetivo de que no se realice ninguna intervención en ella. Se informará a la Administración competente en Patrimonio Arqueológico en el momento en que se vayan a realizar estas actividades.
2. Intervención arqueológica previa a la realización de las obras en la zona delimitada, para lo cual se pedirá el correspondiente permiso de intervención a la Dirección General de Patrimonio Histórico, siguiendo la tramitación descrita en las normas generales de protección del Capítulo 7 y artículo 7.5 Protección Arqueológica.

CAPITULO 7º. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO 7º. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

- Art.7.1. ALCANCE Y CONTENIDO
 - 7.1.1. RESPONSABILIDADES
- Art.7.2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL
 - 7.2.1. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL
 - 7.2.2. RESIDUOS
 - 7.2.3. VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES)
 - 7.2.4. VERTIDOS GASEOSOS
 - 7.2.5. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA
 - 7.2.6. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO
 - 7.2.7. DESARROLLO DE ACTIVIDADES DIVERSAS.
 - 7.2.8. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS
 - 7.2.9. FAUNA Y FLORA
 - 7.2.10. PROTECCIÓN DEL SUELO
 - 7.2.11. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO
 - 7.2.12. REFORESTACIONES EXIGIBLES
 - 7.2.13. MEDIDAS DE EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO
- Art.7.3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA
 - 7.3.1. PROTECCIÓN DEL PERFIL DEL NÚCLEO
 - 7.3.2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE
 - 7.3.3. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIÓN
- Art.7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LA ESCENA URBANA
 - 7.4.1. COMPOSICIÓN DE FACHADAS Y EDIFICIOS
 - 7.4.2. ORNATO DE EDIFICIOS
 - 7.4.3. ANUNCIOS Y RÓTULOS

7.4.4. MARQUESINAS

7.4.5. FAROLES

7.4.6. INSTALACIONES EN FACHADAS

7.4.7. TOLDOS

7.4.8. ALTERACIONES DE LAS FACHADAS DE EDIFICIOS
CONSTRUIDOS

7.4.9. PROTECCIÓN DE ARBOLADO

7.4.10. CARTELES PUBLICITARIOS

7.4.11. INSTALACIÓN DE TERRAZAS Y VELADORES

7.4.12. INSTALACIONES DE TELEFONÍA MÓVIL

Art.7.5. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

7.5.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

7.5.2. ÁMBITO Y RÉGIMEN DE APLICACIÓN

7.5.3. ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

7.5.4. NORMAS DE ACTUACIÓN

7.5.5. MEDIDAS GENERALES DE CONSERVACIÓN E INSPECCIÓN

7.5.6. DIFUSIÓN Y FOMENTO

7.5.7. DISCIPLINA

7 CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO

Las presentes Normas Generales regulan las Condiciones de protección relativas a:

- Medio Ambiente
- Paisaje
- Patrimonio edificado

7.1.1. Responsabilidades

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan constituir un atentado ambiental, estético o que resulten manifiestamente inconvenientes para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas y las de aplicación directa (Artículo 98 R.P.).

En este sentido se tendrá en cuenta el artículo 53 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid donde se establecen las responsabilidades de las corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realizar actos en dominio público pecuario.

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 al medio ambiente, 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, así como cualquier actuación que afecte negativamente la apariencia de cualquier lugar o paraje.

ART. 7.2. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL**7.2.1. Protección medio ambiental**

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas. Se refieren a los siguientes aspectos:

- Residuos
- Vertidos líquidos
- Emisiones a la atmósfera
- Contaminación acústica y vibratoria
- Protección contra incendios
- Desarrollo de actividades diversas
- Protección de elementos de infraestructuras hidráulicas
- Fauna y Flora
- Protección del suelo
- Protección del medio nocturno
- Reforestaciones exigibles
- Medidas de eficiencia y ahorro energético

Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en materia.

Deberán considerarse las particularidades en la aplicación de la ley en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la protección de espacios naturales declarados.

Deberán someterse a los procedimientos de evaluación ambiental las actividades de competencia municipales establecidas por la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en materia.

7.2.2. Residuos

Con el fin de garantizar la protección del medio ambiente frente a los vertidos de residuos, quedando expresamente incluidos, los generados por las actividades ganaderas existentes, este Plan General clasifica los diferentes tipos de residuos en

cinco grandes grupos y recoge la legislación aplicable a cada uno de ellos para su correcta gestión. Atendiendo a lo establecido en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, los residuos se clasifican de la siguiente manera:

- residuos no peligrosos: Todos aquellos, que no posean en su composición ninguna sustancia de las clasificadas como peligrosas en la Tabla nº 4 del Real Decreto 952/1997, de 20 de julio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988 de 20 de julio. Estos residuos pueden ser tanto orgánicos como inorgánicos de origen municipal, (en concreto, aquellos generados en domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas, los animales de compañía muertos, y vehículos abandonados), o de origen industrial (aquellos que se generan en un proceso de fabricación, transformación, utilización, consumo, limpieza o mantenimiento de una instalación o actividad industrial).

La gestión de estos residuos será llevada dando cumplimiento a lo establecido en:

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, y por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos.
- residuos peligrosos: aquellos que figuren en la lista de residuos peligrosos, aprobada en el Real Decreto 952/1997, de 20 de julio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988 de 20 de julio, así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Los que hayan sido calificados como peligrosos por la normativa comunitaria y los que pueda aprobar el Gobierno de conformidad con lo establecido en la normativa europea o en convenios internacionales de los que España sea parte. Estos residuos, al igual que los residuos no peligrosos, pueden ser tanto orgánicos como inorgánicos de origen municipal o industrial

La gestión de estos residuos será llevada dando cumplimiento a lo establecido en:

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- 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.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de julio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988 de 20 de julio.
- Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos.

c) residuos inertes: aquellos residuos no peligrosos que no experimentan transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas. Los residuos inertes no son solubles ni combustibles, ni reaccionan física ni químicamente ni de ninguna otra manera, ni son biodegradables, ni afectan negativamente a otras materias con las cuales entran en contacto de forma que puedan dar lugar a contaminación del medio ambiente o perjudicar la salud humana. La lixiviabilidad total, el contenido de contaminantes de los residuos y la ecotoxicidad del lixiviado deberán ser insignificantes, y en particular no deberán suponer un riesgo para la calidad de las aguas superficiales y/o subterráneas.

La gestión de estos residuos será llevada dando cumplimiento a lo establecido en:

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos.

d) residuos de construcción y demolición (en adelante RCD): residuos de naturaleza fundamentalmente inerte generados en obras de excavación, nueva

construcción, reparación, remodelación, rehabilitación y demolición, incluidos los de obra menor y reparación domiciliaria.

La gestión de estos residuos será llevada de acuerdo a:

- El Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Acuerdo de 21 de febrero, del Consejo de Gobierno.
- El Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001.
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, y por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos.

e) suelos contaminados: La Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y suelos contaminados, introduce un concepto nuevo en nuestro ordenamiento jurídico, el de suelo contaminado, definiéndolo como todo aquel cuyas características físicas, químicas o biológicas han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes de carácter peligroso de origen humano, en concentración tal que comparte un riesgo para la salud humana o el medio ambiente. Además, esta Ley dedica íntegramente su Título V a los suelos contaminados.

La Comunidad de Madrid por su parte, ha adoptado una posición activa en el campo de los suelos contaminados, mediante la publicación del Decreto 326/1999 de 18 de noviembre, que regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados.

Por último, recientemente la Comunidad de Madrid ha promulgado la Ley 5/2003 de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid, la cual recoge en su Título VII aquellos aspectos dedicados a los suelos contaminados.

De acuerdo a lo anterior, la gestión y actuaciones en materia de suelos contaminados en la Comunidad de Madrid, será llevada de acuerdo a:

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- Decreto 326/1999 de 18 de noviembre, que regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados.

En materia de residuos de construcción y demolición, las normas estatales que establecen las condiciones son:

- El Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición,
- La Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron.

En la Comunidad de Madrid es de aplicación la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

Como instrumentos y planes reguladores, actualmente están en vigor:

- Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024) ha sido aprobada en el Consejo de Gobierno de 27 de noviembre de 2018.
- Plan estatal marco de gestión de residuos (PEMAR) 2016-2022

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales)

El articulado sobre los vertidos líquidos deberán ajustarse al RDL1/2001 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.

En todo caso las redes de evacuación correspondientes a usos industriales deberán cumplimentar los requerimientos señalados en la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Para el caso concreto de actividades que originen o puedan originar vertidos a cauce, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Aquellas actividades de talleres o servicios existentes o de nueva implantación, afectadas por la ley 10/93, de 26 de octubre, de vertidos líquidos industriales de la Comunidad de Madrid, deberán cumplir la misma y particularmente con el trámite de autorización, los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida ley, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas destinada a uso Industrial.

7.2.4.Emisiones a la atmósfera

Para las actividades generadoras de humos o vertidos gaseosos en general será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías. Asimismo, se estará a lo establecido por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Se promoverá la instalación de industrias limpias en los nuevos desarrollos industriales, no quedando permitida la instalación de aquellas actividades que por su naturaleza o por los procesos tecnológicos convencionales utilizados, constituyan o puedan constituir un foco de contaminación atmosférica. La determinación de las actividades permitidas se recogen en la ordenanza Industrial. Se facilitará la instalación y consumo de combustibles o formas de energía, que produzcan menos emisiones contaminantes locales, como la electricidad o el Gas Natural.

7.2.5.Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del consejo de gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

En la redacción de los Planes Parciales que desarrollen los sectores del suelo urbanizable se tendrá en cuenta las siguientes medidas de carácter general, recogiénolas en su contenido documental.

- Velocidades

- En el nuevo viario se regulará una velocidad máxima de 50 Km/h para todos los vehículos de tracción mecánica en todo el viario interior, independientemente de su jerarquía.
- Tráfico pesado
 - Se recomienda limitar la circulación de tráfico pesado en el viario de acceso directo a las viviendas en horario diurno (07 a 23h), salvo vehículos de emergencia y recogida de basuras.
 - Se recomienda limitar la circulación de tráfico pesado en el viario de acceso directo a las viviendas en horario nocturno (23 a 7h), salvo vehículos de emergencia.
 - En todo el viario interior dentro de las áreas que el estudio acústico a incorporar en el Plan General clasifique como de Tipo II (áreas levemente ruidosas: uso residencial), se prohibirá la circulación de vehículos pesados articulados, permitiendo únicamente los necesarios para la ejecución de trabajos y obras, siempre a falta de itinerario alternativo, y vehículos de emergencia.
- Configuración de las nuevas vías - diseño y señalización
 - Dentro de lo posible, el viario se diseñará conforme a secciones que despejen de tráfico a las áreas más próximas a las futuras viviendas, mediante la existencia de aceras desahogadas y bandas de aparcamiento, de modo que el tráfico ruidoso de vehículos semipesados: reparto y transporte público, quede alejado de las fachadas de la edificación.
 - Para la consecución de las velocidades máximas descritas anteriormente, se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:
 - Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).
 - Estrechamientos que no impliquen cuellos de botella (puntos no críticos)
 - Cambios de alineación (puntos no críticos).

- Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad).
- Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
- Se propiciará el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de la mera regulación de velocidad.

- Materiales

- Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 Km/h.
- Se emplearán materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.
- A la hora de regular la velocidad de paso de los vehículos, se evitará la instalación de dispositivos de prevención sobre la calzada que generen una discontinuidad brusca en la superficie de la misma (resaltes o franjas transversales de alerta)
- Los puntos donde varíen los límites de velocidad deberán anunciarse con antelación al conductor para evitar variaciones repentinas de ésta.

- Recogida de basuras y servicios de limpieza

- La recogida de basuras se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre siete y veintitrés horas.
- Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.
- Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras, prohibiéndose

expresamente la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire (hojas secas) en todas las áreas de Tipo II (residencial).

- El periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio quedará restringido al horario diurno, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

- Actividades – ruido comunitario

- Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica, tal y como establece el Art. 13 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.

- Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas, tal y como establece el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid (Art. 12).

-Control municipal

Será responsabilidad del Ayuntamiento de Serranillos del Valle controlar:

- el cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las prohibiciones de circulación de tráfico pesado, según criterios especificados anteriormente, así como la detección y retirada temporal de vehículos modificados que contravengan lo dispuesto en las normas municipales correspondientes.

- las emisiones acústicas tanto de las actividades implantadas en el sector, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.

- las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.

- Medidas preventivas en suelo urbano:

1. Se controlará el horario de actividad y de los niveles de emisión acústica de las obras y actividades en el casco urbano.

2. Se controlará e incluso se restringirá el acceso de vehículos pesados y semi-pesados durante el periodo nocturno en los siguientes viales: Paseo de la Ermita, calle Madrid, calle de los Almendros, calle de la Fuente, calle San Juan, calle Huerto, calle B y calle Mayor.

Con el fin de garantizar que en estas zonas no se superen los valores especificados en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del consejo de gobierno, se desarrollará para cada una de estas zonas un Plan de Actuación Acústica. Este Plan analizará en detalle la situación acústica que presenta cada una de estas ZSAE, estableciendo, en función de los resultados, las medidas correctoras que garanticen el cumplimiento del citado Decreto 55/2012. Con carácter general, se considerarán las medidas recogidas en el estudio acústico a incorporar en el Plan General:

- 5.1. Estudiar la posibilidad de construir una pantalla acústica en el frente de la M-404 y, en su defecto, permitir que las viviendas existentes en primera línea hacia esta infraestructura, puedan levantar cerramientos ciegos de hasta 2m para proteger sus espacios exteriores.
- 5.2. En ningún caso, reducir las medidas de templado de tráfico existentes en estos tramos de la M-404.
- 5.3. Se dispondrán las barreras acústicas necesarias para el cumplimiento del Decreto 78/99 en todo el frente de sectores afectados (Urbanización al Noroeste 2 y Antiguo SAU 1) por el trazado de la M- 415.
- 5.4. En el antiguo SAU 1, la incompatibilidad por colindancias entre las áreas de sensibilidad acústica de los Tipos I y III se solventará asimilando el área Tipo III (gimnasio) al Tipo II circundante.

7.2.6. Protección contra incendio

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid. La normativa de Protección de Incendios dará cumplimiento al Decreto 59/2017, de 6 de junio, del consejo de gobierno, por el que se aprueba el plan especial de protección civil de emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). En las zonas colindantes con áreas forestadas se cumplirán las condiciones que establece el citado Decreto.

7.2.7.Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y actividades Recreativas. Real Decreto 2815/1.982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.

7.2.8.Protección de elementos de infraestructuras hidráulicas

Se definen las denominadas BIAS (Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento) y las FP (Franjas de Protección) a efectos de la más estricta seguridad y protección de aquellas conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al propio municipio.

BIA.

BIA. Bandas de Infraestructura de Agua: son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del CYII y variará entre los 4 y los 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las BIAS serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del CYII.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del CYII.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el CYII

estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

FP. Franjas de Protección. Son franjas de suelo de 10 metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura estructuras, salvo las muy ligeras, se requerirá la conformidad previa del CYII. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

Cualquier actuación sobre la zona de afección deberá solicitar autorización del Canal de Isabel II.

La red de aguas pluviales quedará completamente definida en los siguientes niveles de planeamiento, estableciendo los puntos exactos de vertido a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de forma que no se comprometa la calidad de las mismas. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el planeamiento de desarrollo y ejecución.

Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que llevan el agua más contaminada debido a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporan directamente a los cauces públicos. El planeamiento de desarrollo definirá los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.

Los caudales calculados de aguas residuales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento, se ajustarán en a la distribución e intensidad de usos del Plan General. Se tomará como caudal máximo diario 2.512 m³/día para el conjunto de los desarrollos urbanísticos.

La aprobación del planeamiento de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación definitiva del Plan Especial de las Infraestructuras Hidráulicas necesario para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración, así como a su Declaración de Impacto Ambiental.

Las particularidades de la ejecución y gestión de las infraestructuras de saneamiento, estarán recogidas en el documento de planeamiento de desarrollo y en el Convenio de Gestión de Infraestructuras de saneamiento que se deberá suscribir entre el Ayuntamiento de Serranillos del Valle, el Canal de Isabel II y la Consejería de Medio

Ambiente y Ordenación del Territorio. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el presente Plan General.

De acuerdo al Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid, o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

El Ayuntamiento coordinará la ejecución de los distintos Planes Parciales de tal forma que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros.

En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados

7.2.9. Fauna y flora.

El presente Plan General ha tenido en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares.

7.2.10. Protección del suelo.

2. En las zonas que vayan a acoger en el futuro nuevos usos industriales, los estudios de detalle deberán realizar una caracterización del suelo y las aguas subterráneas, que actúe como blanco ambiental de la situación preoperacional, quedando sujetos estos nuevos usos a los resultados de calidad del suelo.
3. En todo caso, las actividades potencialmente contaminantes que se vayan a desarrollar tanto en SUZ y SNUZ deberán contar con las necesarias medidas de prevención y vigilancia que garanticen la no afección de la calidad del suelo y las aguas subterráneas.
4. En los sectores de SUZ No Sectorizado se realizará un muestreo sistemático que incluya analítica de suelos. Su finalidad será la de establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional y, por tanto, base de comparación y referencia en el caso de detectarse con posterioridad episodios de

contaminación o de realizarse nuevos estudios o auditorías ambientales sobre la calidad del suelo.

7.2.11. Protección del Medio nocturno.

El municipio queda subdividido en 3 zonas en atención a su grado de vulnerabilidad frente a la contaminación lumínica, véase:

- **Zonas E1:** Enclave del municipio correspondiente al “Parque Regional del Guadarrama y su entorno” (áreas incluidas en ámbitos territoriales que se consideren de especial protección en atención a sus características naturales).
- **Zonas E2:** Suelo No Urbanizable del municipio (zonas situadas fuera de las zonas residenciales urbanas, que sólo admiten un brillo reducido).
- **Zonas E3:** Suelo Urbano y Urbanizable. Son áreas residenciales urbanas, ya que definen como aquellas incluidas en ámbitos territoriales que sólo admiten un brillo medio.

En función del uso, se seguirá la propuesta del Comité Español de Iluminación (CEI) con respecto a los niveles de flujo emitido hacia el hemisferio superior instalado, definido como la proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto al flujo total saliente de la luminaria, cuando la misma está montada en su posición de instalación, véase:

	Zonas E1	Zonas E2	Zonas E3
Vial	FHS< 0.2%	FHS< 1.5%	FHS< 5%
Mixto vial-peatonal	FHS< 1.5%	FHS< 3%	FHS< 10%
Peatonal	FHS< 2%	FHS< 5%	FHS< 15%
Ornamental	FHS< 5%	FHS< 10%	FHS< 20%

También se aplican al respecto las siguientes medidas:

- Las instalaciones de alumbrado exterior estarán dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

- Las instalaciones han de llevar incorporados sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
- Se realizará un control del posicionamiento, apuntamiento y orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente, a fin de evitar la dispersión del haz luminoso.
- Las instalaciones se deberán adaptar de manera general a los requisitos técnicos establecidos para lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) a este respecto.
- Quedan prohibidas aquellas luminarias con un flujo en el hemisferio superior (FHS) superior al 50%, excepto en caso de interés histórico o artístico. Así, quedan completamente prohibidas las farolas de tipo globo sin recubrimiento superior; así como la iluminación “de abajo hacia arriba”, excepto en casos de interés histórico o artístico.
- Quedan prohibidas las fuentes de iluminación mediante proyectores o láseres que proyecten por encima del plano horizontal, excepto en casos de interés histórico especial.
- Quedan prohibidos los dispositivos aéreos de publicidad nocturna.”

7.2.12. Reforestaciones exigibles.

Se deberán realizar reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carretera, tratamientos de las Vía Pecuarias, creación de áreas de recreo, y construcción de pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

7.2.13. Medidas de eficiencia y ahorro energético.

Aplicación de criterios de arquitectura bioclimática:

- Se debe diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.
- Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios.

- Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable 1,5 veces la profundidad) del edificio a sur (+/-30°) con el fin de maximizar el potencial de captación solar.
- Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al sur.

Utilización de Energía Solar Térmica para Agua Caliente Sanitaria:

Se redactará en un futuro próximo una Ordenanza Municipal de Captación Solar para Usos Térmicos, siguiendo el esquema propuesto por el Instituto para Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA) y las experiencias de otros Ayuntamientos con ordenanzas similares.

Se contemplará la utilización de Energía Solar fotovoltaica como fuente alternativa

Los nuevos desarrollos instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas, a fin de mejorar el aislamiento.

Sistemas de Calefacción

- Se instalarán preferentemente sistemas de calefacción central colectiva, con un mayor rendimiento y un menor coste, en todas las edificaciones propuestas.
- Aislamiento de aquellas tuberías de calefacción que discurran por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes...) a fin de evitar pérdidas en la medida de lo posible.

Otras medidas:

- Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo, así como de grifos de mezcla única (monomando), con la mitad de gasto hídrico respecto a los convencionales y, por tanto, menor gasto energético.
- Instalación de ascensores, en su caso, con mecanismos de maniobra selectiva, que activan únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.

ART. 7.3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA**7.3.1. Protección del Perfil del núcleo**

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos, cuyas características sean desproporcionadas, o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo de población que conforman la "fachada" de éste.

En este sentido, los planes parciales de los sectores que actúen como borde urbano deberán incluir un estudio paisajístico de afecciones, evitándose la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas las zonas que actúen como límites visuales del núcleo.

7.3.2. Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, ha de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- A.- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- B.- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente.
- C.- Protección de plantaciones y masas forestales.
- D.- Protección de caminos de acceso y vías pecuarias. Estas últimas más determinadas y protegidas por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y por la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

7.3.3. Protección de visualización

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- A.- Visualizaciones de entorno desde el casco urbano
- B.- Visualización del casco desde el entorno
- C.- Visualizaciones interiores del casco

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

Será de aplicación en relación con los apartados anteriores, el Artículo 98 del Reglamento de Planeamiento vigente.

D.- Visualizaciones del Dominio Público Pecuario:

- Visualización del entorno desde las vías pecuarias.
- Visualizaciones interiores de las vías pecuarias tipo de cerramiento limítrofes, conservación e implantación de vegetación, conservación de caminos.

ART. 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LA ESCENA URBANA

Con carácter general, el Ayuntamiento, por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores que estime conveniente para el mejor ornamento de la población.

Queda prohibido con carácter general el cerramiento y cubrición de balcones, terrazas, etc., así como de cualquier cuerpo volado.

Las Normas particulares de los Planes Parciales que se redacten podrán contener condiciones estéticas específicas.

7.4.1. Fachadas.

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 cm del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3 m sobre el nivel de la acera.

Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada cuando terminado un edificio o reformado uno existente, no vayan a habilitarse para su utilización inmediata los bajos y locales comerciales. Deberá entonces efectuarse un cerramiento provisional de los huecos, teniendo un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Materiales y acabados.

Se podrá utilizar cualquier material y sección constructiva siempre que cumpla las determinaciones legales mínimas de aislamiento y las lógicas de la buena construcción, así como las determinaciones siguientes:

- **Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.**
- **Se prohíben expresamente los revestimientos de azulejo, terrazo, plástico, metálicos o fibrocemento.**
- Se permiten los zócalos hasta 1 m de altura máxima con el mismo acabado del resto de la fachada y diferente color (colores oscuros en concordancia con los circundantes: ocre y grises, pero nunca colores vivos), o con diferente textura y también de piedra o mampostería vista.
- **Se prohíbe la repetición mimética de elementos tradicionales, especialmente los puramente decorativos en las edificaciones de nueva planta.**
- La carpintería será preferentemente de madera, metálica pintada o lacada, permitiéndose también la de P.V.C.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a los proyectos de edificios que, por su composición, colores o formas estridentes, estuvieran notoriamente faltos de armonía con el ambiente en que se pretende situar.

7.4.2. Ornato de edificios

Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares, el conservar en decoroso estado las fachadas de los edificios así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a cargo y costo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que pudieran ser visibles desde el exterior deberán tratarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio o del colindante según el Artículo 5.4.

Los áticos, cajas de escaleras y ascensores y en general toda la edificación situada por encima de la altura reguladora deberá ser tratada en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares.

No podrán ser visibles desde la vía pública las tuberías de cualquier clase (por ejemplo de gas), antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas, salvo que para aquellas así lo disponga la normativa sectorial o se estudien soluciones para su integración unitaria en el edificio.

Los espacios de retranqueo, tanto respecto a la vía pública como a otros linderos, las terrazas, galerías y cubiertas, deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

7.4.3. Rótulos y banderines.

Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 cm, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- Se podrán situar únicamente en planta baja sobre el dintel ocupando únicamente una faja de ancho inferior a 90 cm.

- El vuelo máximo de los rótulos dispuestos perpendicularmente al plano de fachada será de 60 cm, no debiendo superar en ningún caso el ancho de la acera. Su altura máxima será de 70 cm y la altura mínima que debe tener sobre la rasante de la acera es de 220 cm.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 320 cm sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán 2 para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 m del anuncio.

7.4.4. Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto cuando estén incluidas en el proyecto del edificio de nueva planta.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera, será superior a 320 cm. El vuelo máximo es de 60 cm, no debiendo superar en ningún caso el ancho de la acera.

Sólo se permiten las marquesinas en lo que es el ancho del hueco de planta baja correspondiente.

El canto no debe superar los 12 cm.

7.4.5. Faroles.

La instalación de faroles y otros elementos de iluminación de carácter particular, no formando parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:

- a) En vías con aceras: No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2,50 m sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de 0,40 m de la alineación de fachadas y su extremo más saliente diste como mínimo 0,80 m de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado.
- b) Vías sin acera: Sólo podrán autorizarse por encima de los 4 m de altura, y siempre que no sobresalgan más de 0,40 m de la alineación de fachadas.
- c) En todos los casos serán tenidas en cuenta las medidas de protección del medio nocturno incluidas en el Art. 7.2.11 de estas NNUU.

7.4.6.Instalaciones en fachadas.

Toda la instalación en un edificio de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberán situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que no resulten visibles, desde la vía pública, sus caras laterales.

Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire, evacuen a la vía pública a una altura inferior a 3 m sobre el nivel de la acera o calzada, salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.

7.4.7.Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 220 cm. Su saliente respecto a la alineación exterior no excederá de 60 cm, no debiendo superar el ancho de la acera ni el de dos huecos contiguos.

Serán de un único color en sus dos caras, quedando expresamente prohibidos los colores estridentes.

7.4.8.Alteraciones de las fachadas de edificios construidos.

En los edificios o urbanizaciones homogéneas construidas y en construcción no se permitirá la modificación de un elemento de la fachada o de una unidad de vivienda si no se garantiza la simultánea modificación de todos los similares del edificio o urbanización, de modo que no se altere la homogeneidad del conjunto y su unidad arquitectónica.

7.4.9.Protección de arbolado.

En cualquier actuación den suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, será obligatorio conservar, en las más amplias cuantías posibles, el arbolado existente y reponer dicho arbolado cuando sea imprescindible suprimirlo en la cuantía que se indica en el capítulo 6 art. 6.5.

Al solicitar licencia será obligatorio señalar el arbolado existente sobre el plano topográfico y en los planos del proyecto definir el arbolado que se conserva y el que se propone.

7.4.10. Carteles publicitarios

De acuerdo con la Ley 3/91 de Marzo de Carreteras de la CM se prohíbe la instalación de carteles destinados a publicidad comercial a menos de 100 m del borde exterior de la plataforma.

Fuera de estas zonas y por motivos de defensa del paisaje, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de instalaciones de carteles u otros elementos publicitarios en ámbitos concretos del término municipal, delimitados de antemano de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos.

En todo caso la regulación de carteles, vallas y publicidad atenderá a la Normativa específica que a los efectos apruebe el Ayuntamiento.

En las vías pecuarias del término municipal se prohíbe la instalación de carteles o vallas publicitarias, de acuerdo a lo establecido en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

7.4.11. Instalación de Terrazas y Veladores

El Ayuntamiento regulará con una Normativa complementaria, la instalación de terrazas y veladores dentro del Municipio.

7.4.12. Instalaciones de telefonía móvil

Los proyectos de instalación de antenas de telefonía móvil deberán incorporar un estudio de integración en el paisaje que analice su impacto visual. En ningún caso podrán ser autorizadas en zonas de borde urbano.

ART. 7.5. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

7.5.1. Legislación aplicable y definiciones

El Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid se rige por la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y por la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y sus Reglamentos.

Integran el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid los bienes materiales e inmateriales ubicados en su territorio a los que se les reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial. Serán Bienes de Interés Patrimonial los bienes que, formando parte del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, sin tener valor excepcional, posean una especial significación histórica o artística y en tal sentido sean declarados. El

patrimonio documental y bibliográfico de la Comunidad de Madrid forma parte del patrimonio histórico de la misma y se regula respectivamente, por su propia normativa (Art. 2 Ley 3/2013).

7.5.2.Ámbito y régimen de aplicación.

El ámbito y régimen de aplicación de estas normas tiene carácter general, por lo que su uso será complementario y estará subordinado a las medidas específicas que se desarrollen para cualquier Bien del Patrimonio Arqueológico del municipio de Serranillos del Valle. Dichas medidas específicas serán aprobadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Las presentes normas se refieren a los suelos y elementos que conforman las Áreas de Protección Arqueológica ubicadas en este término municipal, que tendrán que ser protegidos por pertenecer al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid.

Cualquier tipo de actuación que afecte a estos suelos o elementos contará con un informe arqueológico previo y la correspondiente autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

Para el resto de los suelos o elementos del municipio que no formen parte de estas Áreas de Protección Arqueológica, en caso del descubrimiento de restos arqueológicos en ellos, se actuará conforme a lo dispuesto al Capítulo I del Título V de la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

7.5.3.Áreas de protección arqueológica. (APA)

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas normas para la situación y calificación de las áreas de protección señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme se avance en su conocimiento o presunción.

- 7.5.3.1. Valor arqueológico: Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aun siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

7.5.3.2. APA: El término municipal de Serranillos del Valle, a los efectos de su protección, se divide en áreas de protección, de acuerdo con los siguientes criterios:

Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de APA.

Área B: Es la que, aun cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

En las fichas que se acompañan a continuación se identifican y detallan las Áreas de Protección Arqueológica de Serranillos del Valle.

FICHAS DE AREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

ÁREA A1/A2		Nº FICHA CATÁLOGO: 01-02	
Coordenadas UTM	A1. X – 424.871 / Y – 4.450.378	A2. X – 419.633,46 / Y – 4.450.273	
YACIMIENTOS			
Nº INVENTARIO	DENOMINACIÓN	PERIODO	TIPOLOGÍA
140004	El Alamillo	Romano Imperial Moderno Contemporáneo	Indeterminado
140005	Las Cárcavas I	Edad del Bronce	Indeterminado
140006	Las Cárcavas II	Edad del Bronce	Indeterminado
140008	Las Cárcavas IV	Edad del Bronce	Indeterminado
140009	Restos paleontológicos	Mioceno Medio (Terciario)	Terraza fluvial
140010	Restos paleontológicos	Mioceno Medio (Terciario)	Terraza fluvial

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

ÁREA B		Nº FICHA CATÁLOGO: 03	
Coordenadas s UTM	X – 425.030,18 / Y – 4.449.751,49		
YACIMIENTOS			
Nº INVENTARIO	DENOMINACIÓN	PERIODO	TIPOLOGÍA
140002	Cañariego	Tardorromano	Indeterminado - villae
140003	Maricominos	Romano Imperial Tardorromano	Indeterminado

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

ÁREA C		Nº FICHA CATÁLOGO: 04
Coordenadas UTM	Esta zona comprende 150 m alrededor del área A1 que afecta al yacimiento El Alamillo (140004)	

7.5.4. Normas de actuación.

El capítulo VI del Título I de la ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico, paleontológico en la Comunidad de Madrid.

7.5.4.1.- Normas para Áreas A

- a. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, tal y como se expone en los artículos 40.2, 41 y 42 de la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
- b. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, aunque para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse. Tras ella, se presentará el preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid que, a su vez, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.
- c. La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas.
- d. El informe, tras la peritación arqueológica, deberá dictaminar entre los siguientes extremos:
 - Dar por finalizados los trabajos y aprobar la realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

- En función de los restos localizados:
 - Solicitar la continuación de los trabajos arqueológicos por un plazo determinado.
 - Proponer la conservación del Patrimonio Arqueológico localizado.
 - Determinar las condiciones para la continuación de la ejecución de la obra.
 - Finalizados los trabajos y emitida la resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico, se podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.
- e. Si la conservación del Patrimonio Arqueológico supone pérdida de aprovechamiento urbanístico, por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

7.5.4.2. Normas para APA B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de prospección y sondeos.

Para la realización de este trabajo arqueológico, se seguirá el procedimiento técnico y administrativo descrito anteriormente (Apartado 7.5.4. 1.a., b y c).

Si las intervenciones realizadas diesen un resultado negativo (inexistencia de Patrimonio Arqueológico), podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si por el contrario, dichas intervenciones diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, acatándose a partir de ese momento toda la normativa descrita en el apartado anterior para esta APA (7.5.4.1.).

7.5.4.3.- Normas para Áreas C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Para la realización de este trabajo arqueológico, se seguirá el procedimiento técnico y administrativo descrito anteriormente (Apartado 7.5.4. 1.a., b y c).

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de Patrimonio Arqueológico, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, acatándose a partir de ese momento toda la normativa descrita anteriormente para esta APA (apartado 7.5.4.1.).

7.5.5. Medidas generales de conservación e inspección.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las medidas impuestas para las APA, prohibiéndose también los vertidos, escombros y basuras sobre ellos.

Sin perjuicio del resto de legislación vigente, se estará a lo que fije la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en cuanto a la conservación e inspección de bienes arqueológicos.

En los supuestos de protección de los bienes que integran el Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid no previstos en su Ley, serán de aplicación los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan de la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, así como cualquier otra medida compatible con la legislación sectorial que recoja este Plan General, o que provenga de la legislación urbanística o medioambiental vigente en la Comunidad de Madrid.

7.5.6. Difusión y Fomento.

En la disposición adicional quinta de la Ley 13/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se expone que se promoverá el conocimiento y difusión de los bienes a que se refiere esta ley y la edición de publicaciones de investigación y divulgación de su patrimonio histórico. Asimismo, podrá promover proyectos educativos dirigidos a dar a conocer el patrimonio histórico a la ciudadanía.

7.5.7. Disciplina.

Ante el incumplimiento de los deberes que exponen estas normas, será de aplicación el Título VII de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y

para lo no previsto en él, se recurrirá a los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan, así como al resto de legislación que concurre en la materia y que está vigente en la Comunidad de Madrid, en lo que se refiere a la disciplina y legalidad infringida.

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

- Art. 8.1. DEFINICIÓN
- Art. 8.2. CLASES
- Art.8.3. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- Art.8.4. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - 8.4.1. CLASE I. ESPACIOS PROTEGIDOS DE REGIMEN ESPECIAL
 - 8.4.2. CLASE II. OTROS ESPACIOS PROTEGIDOS
- Art.8.5. PARCELACIONES
- Art.8.6. CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

8 CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

ART. 8.1. DEFINICIÓN

Constituyen el suelo no urbanizable de protección aquellos terrenos excluidos del desarrollo urbano por alguna de estas circunstancias:

- Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con planes de ordenación territorial o con la legislación sectorial.
- En razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, agrícolas, forestales o ganaderos.
- Aquellos que el Plan General considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística.
- Limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

ART. 8.2. CLASES

CLASE I – Espacios protegidos de régimen especial.

- I.1.- Cauces y riberas.
- I.2.- Vías pecuarias
- I.3.- Parque Regional del Río Guadarrama.
- I.4.- Patrimonio Arqueológico.

CLASE II - Otros espacios protegidos.

- II.1.- Inadecuados para el desarrollo urbano
- II.2.- Interés ecológico.
- II.3.- Preparque (banda de protección del Parque Regional del Río Guadarrama)

II.4.- Infraestructuras

ART.8.3. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Serán los regulados en el Artículo 28 de la LS 9/2001 complementado, en su caso, con las determinaciones de las dos clases en que se divide el suelo no urbanizable de protección.

ART.8.4. RÉGIMEN DE ACTUACIONES.

Excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previa, previsto en la Ley 9/2001 podrán autorizarse actuaciones específicas siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional o por este plan general.

Asimismo podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora las horas e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los Artículos 25 y 161 de la Ley 9/2001.

Previa calificación urbanística y dentro de los límites del párrafo 1 del Artículo 29 de la Ley 9/2001 se autoriza las construcciones e instalaciones que se indican en el Artículo 29.3 de la LS 9/2001.

El procedimiento y órgano competente para otorgar la calificación urbanística es el que se explicita en el Artículo 148 de la Ley 9/2001.

En cumplimiento de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, no podrán incluirse entre las actividades autorizables a través de calificación urbanística en espacio protegidos, cauces y riberas, las instalaciones recreativas, aunque estén vinculadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

Tampoco podrán autorizarse actividades deportivas y de ocio al aire libre no contempladas en el artículo 29.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre las actividades autorizables mediante calificación urbanística.

8.4.1. CLASE I. ESPACIOS PROTEGIDOS DE REGIMEN ESPECIAL

Se incluyen en esta categoría los espacios con algún régimen específico de protección en virtud de disposiciones adoptadas con la legislación en vigor, los cauces, embalses, zonas húmedas, sotos y riberas y el sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal, etc.

Dentro de esta Clase I se definen las siguientes zonas:

I.1. CAUCES Y RIBERAS

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a los dispuesto por el Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.

En SNUZ este espacio corresponde a 100 m de ancho a cada lado del cauce en toda su longitud, de tal modo que se recoja la línea de policía según se define en el RD 849/1986, de 11 de abril. En SUZ se reserva como zona verde al menos una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida.

Se establece la necesidad de realizar planes de repoblación para los márgenes de los principales cursos de agua, articulados mediante proyectos de reforestación que serán remitidos a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Calificaciones urbanísticas o informes.

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen inevitables en dicho espacio.
- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a Dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

Condiciones particulares

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
- Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración, se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por el Organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento del municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.

En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.

- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.
- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una distancia mínima de 5 m a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o el arrastre de tierras.
- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente, incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1996, de 11 de abril.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces públicos previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo 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.

- Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
- En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento previstas.
- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 de dicho Real Decreto Legislativo, 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.
- Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

- Las captaciones de aguas públicas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

I.2. VÍAS PECUARIAS

Comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes a la red de vías pecuarias que discurre dentro del Término Municipal.

La Red de Vías Pecuarias del municipio de Serranillos del Valle es la descrita en el “Proyecto de Clasificación del municipio de Serranillos del Valle” aprobado el 21 de junio de 1955. Las vías pecuarias clasificadas son:

O1. Vereda de Batres de anchura legal 20,89 m.

O2. Vereda Toledana de anchura legal 20,89 m.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de Marzo y 8/98, de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal, y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

Condiciones particulares

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado.
- Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso. y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza.
- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, deberán ser informados previamente por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.

- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
- Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento urbanístico general y el de desarrollo derivado del presente Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.
 - a- En los viarios ya contruidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
 - b- En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
 - c- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria,

el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

- Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestos en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.
- Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

I.3 PARQUE REGIONAL DEL RIO GUADARRAMA (PORN)

Corresponde a los suelos delimitados en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

A) Normativa Particular.

En virtud de la Ley 4/1.989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, se posibilita al PORN la facultad de establecer limitaciones generales y específicas que respecto de los usos y actividades hayan de establecerse en función de la conservación de espacios y especies a proteger, con especificación de las distintas zonas en su caso.

Ley 20/1999, de 3 de mayo, de Declaración del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama.

Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los recursos naturales del Parque Regional del Río Guadarrama y su entorno.

A.1 Zonas de máxima protección

Definición

Las zonas de máxima protección incluyen los espacios de mayor valor ambiental, que constituyen los ecosistemas mejor conservados dentro del ámbito de ordenación. Quedan incluidas en esta categoría las siguientes zonas:

- Sotos y Vegas del Guadarrama
- Encinares sobre la Rampa de la Sierra
- Encinares sobre la Campiña detrítica
- Masas mixtas de encina y pino sobre la Campiña detrítica

Usos y actuaciones permitidos

Se permiten las actividades de restauración de la vegetación que tengan por objeto la conservación y mejora de las formaciones existentes.

Se permiten las actividades de investigación y educativas que no impliquen la construcción de nuevas infraestructuras.

Se permiten actividades de ocio y recreo, tales como el senderismo o el recreo pasivo, siempre y cuando no entrañen riesgos de degradación medio ambiental.

Se fomentará la transformación de las formaciones arbustivas de encina en masas arbóreas mediante los tratamientos selvícolas pertinentes.

Se permiten las obras y construcciones destinadas a la implantación y mejora de las infraestructuras de saneamiento y depuración contempladas en el Plan de Saneamiento y Depuración de la Comunidad de Madrid 1.995 – 2.005, de conformidad con lo establecido en normativa sectorial.

Se permite la edificación de nuevas construcciones auxiliares vinculadas a la explotación agraria, ganadera o forestal, siempre que cumplan los requisitos de la Normativa Sectorial.

Se permiten los aprovechamientos ganaderos siempre que garanticen la gestión de sus residuos de acuerdo a la normativa vigente y a las buenas prácticas ambientales.

En relación con el Área de Protección Arqueológica A2 situada en esta zona, no podrán realizarse los usos y actuaciones que sean incompatibles con su normativa específica (ver artículo 7.5. de las presentes Normas Urbanísticas y fichas de catálogo números 10,11 y 12) y la legislación sectorial vigente referida al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid.

Usos y actividades no permitidas

Se prohíben todas aquellas actividades que puedan constituir focos importantes de emisión de contaminantes y que degraden los recursos naturales y/o culturales.

Se prohíben todas aquellas actividades que puedan afectar a la flora y a la fauna silvestres cuando se realicen sin la previa autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Se prohíbe la circulación de vehículos de motor fuera de las vías adecuadas para ello, salvo autorización temporal y expresa otorgada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

No se permitirá la instalación de tendidos aéreos (eléctricos, telefónicos, etc.), así como la construcción de nuevos caminos y vías sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

En relación a las construcciones auxiliares de nueva planta vinculadas a actividades agropecuarias:

- a) Se consideran construcciones auxiliares vinculadas a explotaciones agropecuarias aquellas instalaciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza, productos agrarios, ganaderos y forestales, así como todas aquellas destinadas a la producción, extracción y clasificación de productos relacionados.

- b) Dichas construcciones auxiliares, no podrán tener carácter residencial, y por tanto no podrán destinarse en ningún caso a vivienda familiar principal o secundaria.
- c) Las construcciones auxiliares de nueva planta, vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas sólo se autorizarán en caso de que cumplan la normativa existente en el planeamiento urbanístico municipal vigente, así como la dispuesta en el presente PORN, debiendo ajustarse al estilo predominante tradicional en la cuenca media del Río Guadarrama.
- d) Las construcciones auxiliares de nueva planta, vinculadas a explotaciones agrícolas deberán reunir a efectos de superficie mínima de cultivo la establecida en el Decreto 65/1.989, de 11 de Mayo, de la Consejería de Agricultura y Cooperación, sobre unidades mínimas de cultivo, equivalente a 3,00 Ha en secano y 0,75 Ha en regadío.
- e) Las construcciones auxiliares de nueva planta, vinculadas a explotaciones ganaderas deberán reunir a efectos de superficie mínima 0,50Ha, mientras las ligadas a explotaciones forestales deberán reunir un mínimo de 30,00 Ha.
- f) En ningún caso se permitirá la edificación de construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias dentro del dominio público hidráulico definido por el RDL1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- En relación a las construcciones auxiliares existentes vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal o ganadera, las obras de reforma, mejora o rehabilitación, no supondrán en ningún caso cambio de uso a vivienda o residencia.
- En relación a las actividades ganaderas existentes deberán gestionar adecuadamente sus desechos, dando cumplimiento a la normativa vigente y a las buenas prácticas ambientales
- En relación a las viviendas existentes en la actualidad, las obras de reforma, mejora o rehabilitación, no podrán aumentar, en ningún caso, la superficie o volumen edificado.
- Con independencia de lo establecido en este apartado de Normativa particular, deberán respetarse las limitaciones y previsiones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del presente PORN, sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable. *

A.2 Zonas de protección y mejora.

Definición

Se corresponden con los terrenos que han sufrido una profunda transformación debida a los tradicionales procesos de aprovechamiento agropecuario y forestal. Están constituidos por las siguientes zonas:

- Masas mixtas de encina y pino sobre la Rampa de la Sierra
- Etapas de sustitución del encinar sobre la Rampa de la Sierra
- Etapas de sustitución del encinar sobre la Campiña detrítica

Usos y actuaciones permitidos

Se permiten en esta zona, además de actividades específicas de la Zona de Máxima Protección, las acciones encaminadas a la recuperación de la cubierta vegetal y a la mejora y ampliación de la superficie ocupada por la encina, así como las destinadas al tratamiento de los procesos erosivos.

Se fomentará de forma prioritaria el desarrollo de la Orden 3.040/1.997, de 6 de Octubre, de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se modifica la Orden 1.432/1.993, de aplicación en la Comunidad de Madrid de un régimen de ayudas para fomentar inversiones forestales en explotaciones agrarias.

Se permiten los usos socio-recreativos, particularmente mediante la adaptación de ciertos espacios para actividades tipo picnic, recreo pasivo, etc., que no entrañen la construcción de nuevos edificios.

Se permiten los aprovechamientos ganaderos.

Usos y actuaciones no permitidos

Se prohíbe cualquier actuación que suponga una modificación sustancial de las características del territorio.

Deberán, además, respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del presente PORN sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable. (Ver nota al pie de la página 7).

* Dicha propuesta de instrumentación Normativa, aplicable con carácter general para todas las zonas ordenadas, se contiene en las páginas 28 a 37, ambas incluidas, del BOCM nº 50 de fecha 1 de Marzo de 1.999 en que se publica el D. 26/1999 de 11 de Febrero por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

A.3 Zonas de mantenimiento de la actividad Definición

Está constituida por las áreas ocupadas por cultivos y los terrenos con repoblaciones de pino. Comprende las siguientes zonas:

- Pinares de repoblación sobre la Campiña detrítica
- Cultivos de secano sobre la Campiña detrítica

Usos y actuaciones permitidos

Se permiten las actividades agrícolas, ganaderas y forestales en los términos en los que se viene practicando, o la mejora de los mismos, siempre y cuando dé cumplimiento a la legislación sectorial vigente.

Se permiten todas las actividades que no menoscaben la consecución de los objetivos del PORN y de acuerdo con la Normativa Sectorial de aplicación.

Se permiten todos los usos y actuaciones contemplados por el Capítulo de Propuesta de Instrumentación Normativa.

Se permitirán las acciones encaminadas al desarrollo de la cubierta vegetal. Se fomentará el desarrollo de la Orden 3040/1997, de 6 de Octubre, de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se modifica la Orden 1432/1993, de aplicación en la Comunidad de Madrid, por el que se establece un régimen de ayudas para fomentar las inversiones forestales en explotaciones agrarias.

Se impulsará el desarrollo de la Orden 2441/1998, de 15 de Julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, por la que se aprueban las bases reguladoras para convocar subvenciones para la ejecución de obras y trabajos en montes de titularidad privada, en la Comunidad de Madrid.

Usos y actuaciones no permitidos

Deberán respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del presente PORN sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable. (Ver nota al pie de la página 7).

I.4 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

I.4.1 OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE AREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación del patrimonio arqueológico del municipio de Serranillos del Valle, concretamente los suelos y

elementos que conforman las Áreas de Protección Arqueológica delimitadas en este término municipal, que se protegen por pertenecer al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid.

Las condiciones de actuación y protección, así como la regulación del régimen de obras, en esta clase de suelo, es el definido en el capítulo 7 “Normas Generales de Protección”, artículo 7.5 “Protección Arqueológica” de las presentes Normas Urbanísticas.

La delimitación de los suelos de protección arqueológica a que se hace referencia en el presente capítulo quedan delimitados gráficamente en el plano de clasificación de suelo y en el proyecto arqueológico.

8.4.2. CLASE II. OTROS ESPACIOS PROTEGIDOS

Incluye las siguientes categorías de suelos:

II.1. Inadecuados para el desarrollo urbano. Son suelos no urbanizables de protección en aplicación de la Ley 10/2003 de 20 de mayo, que modifica el artículo 9.2 de la Ley 6/98 sobre Régimen del suelo y valoraciones.

Son suelos protegidos por el Plan General por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales.

II.2. Interés Ecológico. Son espacios arbolados, así como áreas, que por sus especiales valores medioambientales deben ser objeto de especial protección por el presente Plan General.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente, así como su mejora, y/o su preservación por la especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.

Serán de aplicación las determinaciones de la Ley 16/95, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza en cuanto a los usos cinegéticos y la ganadería extensiva, pudiendo admitirse como compatible la ganadería intensiva.

II.3. Preparque. Son suelos protegidos por el Plan General, que lindan con el borde del PORN, en las zonas norte y oeste del término, donde se sitúan zonas de Mantenimiento de la Actividad del PORN, que se preservan a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el apartado 4.7 del Plan de Ordenación de los recursos Naturales del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno. En estos suelos sólo podrán localizarse usos no agresivos al espacio protegido. Las condiciones de los usos y actuaciones en estos suelos serán idénticos a los

establecidos en la zona A.3. Zona de Mantenimiento de la Actividad del PORN, en cuanto a usos y actuaciones permitidos y no permitidos.

II.4. Infraestructuras. Son suelos asociados a los grandes espacios de infraestructuras que se encuentran en el término municipal.

Carreteras

En estos suelos se integran las carreteras estatales y su dominio público, por lo que se estará a lo que se indica al respecto en los artículo 28 a 33 de la Ley 37/2015, de Carreteras.

Se recuerda que cualquier nuevo acceso, modificación de los existentes con el viario estatal o cambios de uso de los mismos, requerirá de la oportuna autorización de la Dirección General de Carreteras, previa presentación del correspondiente estudio de tráfico y capacidad que evalúe la afección en el viario estatal, conforme a lo dispuesto en el art. 36.9 de la Ley de Carreteras.

Cabe destacar el sometimiento de las zonas adyacentes (de titularidad pública o privada) al SNUEP-IN a las limitaciones y afecciones que resulten de la legislación de carreteras: en el planeamiento de desarrollo y las fases de ejecución ya se concretará cómo se prorratea entre los propietarios del área de ejecución el eventual coste de las afecciones.

Las eventuales medidas correctoras que resulten exigibles por estudios de ruido se ubicarán preferentemente en zonas de dominio público de acuerdo con la correspondiente autorización de su titular.

En las condiciones de desarrollo del ST-1, dada la colindancia con el viario estatal, se deberán tener en cuenta las limitaciones impuestas en la normativa sectorial de carreteras.

En general, los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo del SUNS deberán ser informados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, conforme al art. 16.6 de la Ley de Carreteras.

Canal de Isabel II

Se adjunta en el Plan la documentación gráfica esquemática que recoge las infraestructuras del Canal de Isabel II afectadas por la actuación, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, el Ayuntamiento o los servicios técnicos redactores del planeamiento se deberán poner en contacto con el Área de Conservación Sistema Culebro para coordinar la realización de los posibles

levantamientos topográficos que se estimen oportunos para la correcta formulación del Plan General y como un coste asociado a la redacción.

Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 m dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

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

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.

- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

- Se prohíbe la instalación de colectores.

- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

En este sentido, las franjas correspondientes a la BIA de las arterias recogidas son las siguientes:

- Arteria El Álamo de diámetro 450 mm: un ancho de 7 metros, es decir, 3,5 metros a cada lado del eje de la arteria.

- Arteria aductora Campo de Pozos Cuenca del Guadarrama de diámetro 800 mm: un ancho de 9 metros, es decir, 4,5 metros a cada lado del eje de la arteria.

Franjas de protección

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.

Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Si fuese necesario contar con documentación gráfica de Canal de Isabel II en relación con las infraestructuras indicadas, se solicitará la misma al Área de Cartografía y GIS de esta Empresa Pública.

En relación con las infraestructuras de saneamiento, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle incorporarán a las normas urbanísticas del planeamiento general que el trazado de aquellas se mantendrá expedito de construcciones y plantaciones arbóreas y arbustivas.

Será de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, de Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II. La consulta de estas normas técnicas puede realizarse en la página web www.canaldeisabelsegunda.es en el apartado “Normativa y Licitaciones”.

Cuando resulte necesario modificar la ubicación o el trazado de las infraestructuras hidráulicas gestionadas por esta Empresa Pública, se deberá solicitar previamente la conformidad técnica de Canal de Isabel II. Asimismo, los gastos derivados de cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II serán costeados por los promotores de las actuaciones de las que traigan causa las referidas intervenciones.

Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías cuando precisen localizarse en terrenos con esta calificación esto es, la ubicación en urbanizable protegido es subsidiaria a otras posibles ubicaciones, y sin perjuicio de las licencias y otros actos de intervención previa que resulten exigibles.

En las clases II.1, II.2, II.3 **y II.4** se prohíben las actividades de carácter extractivo.

ART. 8.5. PARCELACIONES

Quedan expresamente prohibidas en todo el suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas.

En cuanto a las parcelaciones rústicas se regirán por lo indicado en el Artículo 144 de la LS 9/2001.

ART.8.6. CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

A) ALTURA.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de 3 metros entre la cara superior del forjado de piso o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los 5 metros medidos desde la cara superior del forjado de piso o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 4 metros.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

En todo caso, podrán superarse la altura máxima si la actividad a implantar lo requiriese necesariamente (naves de vacuno o caballos, depósitos, naves de almacenaje, actuación sobre construcciones rurales existentes, etc.).

B) UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de 6 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m, siempre que la normativa

específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en la Ley de Aguas vigente.

C) OCUPACIÓN DE PARCELA

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 5 % de la superficie de la parcela.

Además, se podrá actuar superficialmente sobre otro 20 % de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

D) CUBIERTAS.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

E) MATERIALES.

Los materiales a emplear serán preferentemente los correspondientes a la arquitectura rural tradicional (revestimientos en la gama de ocre y tierras, piedra natural, carpinterías de madera o metálica en colores entonados con los paramentos exteriores, teja curva cerámica,...), prohibiéndose expresamente el fibrocemento como acabado de cubierta y el aluminio en su color.

F) CERRAMIENTOS DE FINCAS

En solicitud de licencia de cerramiento de fincas en suelo rústico se justificará expresamente la necesidad de su ejecución por razones ligadas a usos ganaderos o agrícolas en la finca, tanto en vallados de carácter definitivo como provisional.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona (preferentemente piedra natural), no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

También de se admitirán vallados de 1,5 m de altura máxima con elementos verticales de madera y enrejado intermedio, prohibiéndose los cerramientos de chapa.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosos, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Ocho metros a cada lado del eje de los caminos.
- Cinco metros de las zonas de afección de cauces y embalses.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras. Los cercados de parcela habrán de permitir el libre paso de la fauna de menor tamaño. Por tanto, en su borde interior contarán con pasos de al menos 800 cm² cada 30 m.

CAPÍTULO 9º. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 9º. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Art.9.1. DEFINICIÓN

Art.9.2. SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO FINALISTA

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 9.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE
APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO O FINALISTA

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

9 CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

ART.9.1. DEFINICIÓN

Tendrán la condición de suelo urbano de acuerdo con el Art. 14.1 de la LS 9/2001, los terrenos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

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

Su régimen será el definido en los artículos 17 a 20 de la LS 9/2001.

ART.9.2. SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO

Según su estado de consolidación o de existencia de servicios para constituir auténticos solares, necesitar completar su urbanización para alcanzar dicho nivel, o provenir de planeamientos anteriores aprobados y actualmente en desarrollo, podemos distinguir las siguientes categorías:

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO

Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.

Sus alineaciones y rasantes oficiales de las calles a que recaen quedan definidas en el P.G.

Cuentan con los servicios urbanos necesarios para constituir solares.

La petición de licencia de edificación requiere la solicitud previa o simultánea de alineación oficial y de las obras de urbanización del frente de parcela que no estén ejecutadas o no estén en las debidas condiciones. Asimismo, se incluirán las obras de conexión del viario rodado y peatonal y de las distintas infraestructuras con la red general existente.

Dentro del suelo urbano consolidado, se delimitan determinadas “Áreas de Ordenación Singulares” (aa) por sus especiales características de ubicación, uso o gestión. En estos ámbitos, previamente a la solicitud de la licencia de edificación deberá formularse algún instrumento de desarrollo (Estudio de detalle, Plan Especial, etc.) o gestión (expropiación convenida, reparcelación, convenio, etc.).

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Para el desarrollo del suelo urbano no consolidado se establecen los denominados “Ámbitos de Actuación” (AA); de reparto de beneficios y cargas de los propietarios afectados. Dependiendo del establecimiento o no de la ordenación pormenorizada de los AA, se distinguen:

B.1) Suelo urbano sin ordenación pormenorizada.

En este tipo de suelo, previamente a su urbanización, debe establecerse su ordenación pormenorizada mediante el oportuno planeamiento de desarrollo o por el propio Plan General. Sin esta ordenación solo podrán desarrollarse en estos suelos las obras y usos definidos en el Art. 20.1 de la LS 9/2001.

B.2) Suelo urbano con ordenación pormenorizada.

Una vez establecida la ordenación pormenorizada bien mediante el P.G. o el planeamiento de desarrollo que se determine, estos suelos podrán ejecutarse de acuerdo con lo establecido en el Art. 20.2 de la LS 9/2001.

Las unidades de ejecución cuyo planeamiento de desarrollo, o en su defecto, su proyecto de compensación o parcelación, estuviesen aprobados definitivamente en el momento de la aprobación inicial del P.G., se incorporarán como “Ámbitos de Actuación Incorporados” (AAI) con las determinaciones de los instrumentos que sirvieron para su aprobación excepto en lo que para esos ámbitos determine expresamente el Plan General.

ART.9.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES.

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO

El aprovechamiento apropiable por los particulares será del 100% del que se derive de la aplicación de la Ordenanza correspondiente, con independencia del justo reparto de plusvalías generadas por incrementarse la edificabilidad en determinadas zonas respecto de las Normas Subsidiarias vigentes.

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Según la legislación vigente, los titulares de terrenos urbanos, que deban completar la urbanización y ordenación de los mismos para alcanzar el nivel de consolidación adecuado para su edificación, deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo urbanizado donde pueda materializarse el 10 % del aprovechamiento lucrativo del Ámbito de Actuación o Unidad de Ejecución correspondiente.

Se entiende que, dentro del perímetro urbano estos suelos quedan todos ellos, de una manera u otra, delimitados según los ámbitos que hemos denominados Ámbitos de Actuación (AA).

**CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO
URBANIZABLE.**

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Art.10.1. DEFINICIÓN

A) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Art.10.2. PROGRAMACIÓN Y DESARROLLO

Art.10.3. PLANEAMIENTO

a) DELIMITACIÓN DE SECTORES

b) EDIFICACIÓN

c) PARCELACIONES

Art.10.4. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

Art.10.5. VINCULACIÓN DE LA ORDENACIÓN GRAFIADA

B) SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Art.10.6. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Art.10.7. DETERMINACIONES RESPECTO DE LAS ACTUACIONES QUE REQUIERAN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art.10.8. DETERMINACIONES RESPECTO DE LAS ACTUACIONES QUE REQUIERAN PROYECTO DE ACTUACIÓN ESPECIAL

10 CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

ART.10.1. DEFINICIÓN

Constituyen el suelo urbanizable, según el presentes P.G., aquellos terrenos, señalados por el mismo como soporte del desarrollo urbano del municipio a lo largo de la vigencia del P.G. y que, por exclusión de los clasificados como urbanos o no urbanizables de protección en sus diferentes categorías, quedan delimitados al efecto.

Se distinguen dos categorías en el suelo urbanizable:

- A) Suelo urbanizable sectorizado (SUZS)
- B) Suelo urbanizable no sectorizado (SUZNS)

El planeamiento de desarrollo deberá dar cumplimiento al conjunto de medidas y recomendaciones de protección ambiental derivadas del Estudio de Incidencia Ambiental, y de los informes de Análisis Ambiental.

A) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

ART.10.2. PROGRAMACIÓN Y DESARROLLO

Los propietarios de terrenos clasificados como SUZS tendrán derecho a promover su transformación a urbanos, instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo en cualquier momento a lo largo de la vigencia del P.G.

No obstante y, dada la conveniencia de producción de suelo transformado de manera coherente con un desarrollo lógico se establece un Orden de prioridades, que se incluye en la Memoria, en función de circunstancias como las siguientes:

- Proximidad al núcleo urbano actual.
- Ejecución de servicios y su conexión a los considerados generales de la población (saneamiento, abastecimiento de agua y otros similares).
- Compromisos adquiridos mediante Convenios Urbanísticos suscritos (plazos de ejecución, cesiones de suelo anticipadas.)
- Obtención de suelos para redes supramunicipales.

ART.10.3. PLANEAMIENTO

a) DELIMITACIÓN DE SECTORES

Se señala en los Planos de Ordenación, con la salvedad de que la superficie exacta de los terrenos delimitados queda supeditada a levantamientos topográficos de mayor exactitud que puedan llevarse a cabo con posterioridad.

b) EDIFICACIÓN

El derecho a edificar sólo podrá ser ejercido cuando se hayan recepcionado por el Ayuntamiento de forma provisional las obras de urbanización del Sector correspondiente.

Como excepción a lo anterior y si el Ayuntamiento lo considerase oportuno, podrá simultanearse edificación y urbanización en las condiciones que señala la legislación vigente, avalando el 100 % del presupuesto de contrata de las obras de urbanización (o el porcentaje correspondiente al presupuesto de urbanización pendiente de ejecución en el momento de solicitar la simultaneidad de las obras de construcción y urbanización).

Asimismo podrán realizarse sobre esta clase de suelo antes de ser aprobado el P.P. las actuaciones definidas con carácter general según el régimen de este tipo de suelo (Art. 23 de la LS 9/2001).

En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados.

c) PARCELACIONES

No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del P.P. correspondiente.

ART.10.4. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Los derechos y deberes de los propietarios incluidos en el suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado serán los indicados en el artículo 21 de la LS 9/2001.

ART.10.5. VINCULACIÓN DE LA ORDENACIÓN GRAFIADA.

La ubicación de las redes públicas grafiadas es vinculante para el Plan Parcial, si bien ésta podrá, justificadamente realizar ajustes sobre las mismas, principalmente a fin de obtener una ordenación más racional del sector y ajustar la superficie grafiada a los datos numéricos de la ficha. En caso de llevarse a cabo ajustes de viarios en zonas colindantes con otros sectores, estos ajustes deberán ser acordados entre ambos.

B) SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**ART.10.6. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Las actuaciones en este tipo de suelo se adecuarán a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la LS 9/2001, diferenciándose los siguientes supuestos:

ACTUACIONES QUE REQUIEREN CAMBIO EN LA CATEGORÍA DEL SUELO.

En este caso las actuaciones se llevarán a cabo mediante la aprobación del correspondiente plan de sectorización.

ACTUACIONES QUE NO REQUIEREN CAMBIO EN LA CATEGORIA DEL SUELO.

En este caso podrán autorizarse los siguientes actos:

- a) Las Obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.
- b) Los que se legitimen mediante Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial.

En tanto no se produzca el cambio en la categoría de suelo, en el suelo urbanizable no sectorizado del plan general le será de aplicación las mismas normas que al suelo no urbanizable de protección de la clase

II.1 “Inadecuados para el desarrollo urbano”.

ART. 10.7. DETERMINACIONES RESPECTO DE LAS ACTUACIONES QUE REQUIERAN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Estas actuaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 26 de la LS 9/2001.

ART. 10.8. DETERMINACIONES RESPECTO DE LAS ACTUACIONES QUE REQUIERAN PROYECTO DE ACTUACIÓN ESPECIAL.

Estas actuaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 27 de la LS 9/2001.

CAPÍTULO 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

ORDENANZA 1. - Casco Histórico	CU
ORDENANZA 2. - Unifamiliar	U
ORDENANZA 3. - Multifamiliar	M
ORDENANZA 4. - Industrial	I
ORDENANZA 5. - Terciario Comercial	TC
ORDENANZA 6. - Equipamientos	EQ
ORDENANZA 7. - Espacios Libres Públicos	EL
ORDENANZA 8. - Servicios Urbanos e Infraestructuras	SU

ORDENANZA 1**CU CASCO HISTÓRICO****ART.1.1. CONDICIONES DE PARCELA**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a 200 m².
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 500 centímetros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mayor o igual que 500 centímetros.
- En caso de agrupación de parcelas, las parcelas resultantes tendrán una superficie máxima de 500 m² y un frente máximo de 20 m.

ART.1.2. OBRAS ADMISIBLES

Con independencia de las obras de nueva planta, se admiten las obras de conservación, reestructuración y ampliación y demolición en los edificios construidos dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

ART.1.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

- a) Ocupación máxima. La ocupación máxima sobre parcela será la que se deduzca de un fondo máximo teórico de 15 m desde la alineación a viario público.
- b) Edificabilidad máxima. La edificabilidad máxima sobre parcela será la que se deduzca de un fondo máximo teórico de 12 m desde la alineación a viario público, por el número máximo de plantas, establecido en dos.

ART 1.4. SUPERFICIE MINIMA DE LAS VIVIENDAS

~~La vivienda mínima será de 80 m² de superficie útil y de 100 m² construidos, exceptuándose, únicamente, las siguientes viviendas:~~

- Viviendas sujetas a algún régimen de protección, cuya superficie mínima se regulará por la normativa específica que le sea de aplicación.

- Vivienda de protección promovida por el Ayuntamiento, cuya superficie mínima será la establecida por este organismo, con un mínimo de 50 m² de superficie útil.
- Viviendas en solares que por sus dimensiones no permitan desarrollar viviendas con la superficie mínima establecida. En este supuesto se cumplirá, al menos, el programa mínimo de vivienda señalado en el Capítulo 4 sobre Condiciones de Uso.

Las condiciones de vivienda mínima quedan fijadas en Capítulo 4, Condiciones de carácter general de las viviendas.

ART.1.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Complementariamente a lo indicado en las Condiciones Generales de la Edificación se establecen las siguientes condiciones:

- A) Posición de la edificación.
 - En obras de nueva planta la edificación principal deberá construirse con la línea de fachada sobre alineación exterior no permitiéndose retranqueos, salvo en obras de rehabilitación o para salvaguardar algún elemento protegido.
- B) Fondo máximo edificable.
 - No se establece un fondo máximo edificable.
 - Las fachadas a testeros que contengan huecos de iluminación y/o ventilación, guardarán una separación mínima de 2,00 metros al lindero posterior. En todo caso a menos de 2,00 metros de los testeros posteriores no podrá situarse ningún hueco de iluminación y/o ventilación, ni espacios transitables que puedan originar vistas sobre otras parcelas.
 - Se garantizarán las condiciones mínimas higiénicas, de ventilación e iluminación, de todas las estancias.
- C) Alturas.
 - La altura máxima de cornisa (H) sobre rasante de la edificación principal será de 6,50 m, no pudiendo superar la altura total (HT) los 9,00 m, siendo el número máximo de plantas permitido de 2 más aprovechamiento bajo cubierta, que no superará una pendiente de 25°.

- Estas condiciones serán de aplicación tanto en la fachada principal como en las posteriores o a patios.

D) Criterios de composición de fachadas.

- No se establece ningún tipo de modulación obligatoria pero predominará en la fachada el macizo sobre el hueco.
- Los huecos serán de proporciones alargadas en el sentido vertical. Sólo se admiten huecos de forma cuadrada cuando no superen 1 metro de lado o en las puertas de acceso de carruajes y locales comerciales quedando expresamente prohibidos los huecos apaisados.
- Estas condiciones serán de aplicación tanto en la fachada principal como en las posteriores.
- En planta baja la modulación de huecos seguirá la correspondiente de la alta no pudiendo superar el ancho de los huecos de la planta baja la dimensión de 250 centímetros.

Los criterios de composición establecidos en el apartado d) tendrán carácter de optativos o recomendados.

E) Materiales

- ~~Se prohíbe la utilización del ladrillo visto en el casco obligándose a que el acabado sea un revoco tradicional liso en colores ocres, blancos o tierras, en tonos claros.~~
- Se admite el uso de ladrillo de tejar, la madera y la piedra natural no pulida (excepto pizarra), en elementos puntuales (recercados, zócalos, cornisas y líneas de imposta), no pudiéndose emplear estos materiales en más de un 30% de la superficie total de cada fachada, siendo el resto de revoco tradicional liso.
- No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico, empleándose en caso de ser esmaltadas o prelacadas, colores oscuros tradicionales en acabado mate (verde, marrón, etc.). Preferentemente serán de madera.
- El material de cubierta será cerámico, preferentemente de teja curva o plana tradicional.

- Estas condiciones serán de aplicación tanto en la fachada principal como en las posteriores.

Los criterios de composición establecidos en el apartado (D) tendrán carácter de optativos o recomendados.

F) Tratamiento de plantas bajas

- Se prohibirán las reformas de plantas bajas, locales comerciales o portales que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
- Se prohíben las marquesinas que sobresalgan más de 30 cm de la fachada y se admiten únicamente cuando se ejecuten simultáneamente con la edificación principal.

Los criterios de composición establecidos en el apartado (F) tendrán carácter de optativos o recomendados, siempre conservando las características del edificio donde se sitúan.

G) Cubiertas:

- Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima de 25 grados sexagesimales **y se admite la cubierta plana.** ~~Se prohíbe expresamente la cubierta plana.~~
- Se prohíben los paramentos verticales sobre la cornisa o a lo largo del plano de la cubierta, así como los cambios de pendiente de los faldones.
- Los huecos de la planta bajo cubierta se resolverán dentro del plano de la cubierta, admitiéndose el empleo de buhardillas únicamente fuera del Área de Interés Ambiental, alineadas con los huecos inferiores y con las siguientes condiciones:
 - Anchura máxima (medida exteriormente): 150cm.
 - Longitud máxima: 30% del total de cada fachada en que se ubiquen.
 - Estarán inscritas dentro del plano teórico de 45 grados trazado desde el borde del faldón (arranque de cubierta).
 - La separación mínima libre entre elementos será de 150cm.
 - La altura máxima del paramento frontal medido desde su encuentro con el faldón de cubierta será de 120cm.

- Estas condiciones serán de aplicación tanto en la fachada principal como en las posteriores.

H) Cuerpos volados.

El canto de los elementos volados como aleros, balcones y marquesinas será de 12 cm como máximo.

Se admiten únicamente los siguientes cuerpos volados:

- Balcones: estarán preferentemente enrasados con la fachada, admitiéndose en caso de sobresalir de la misma un vuelo máximo de 20cm. Se separarán 60cm como mínimo del extremo de la fachada y entre ellos. Su anchura máxima será de 150 cm.
- Miradores. Permitidos en calles mayores de 8m. El saliente máximo desde el plano de fachada será de 20cm. Se separarán 60cm como mínimo del extremo de la fachada y 100cm. entre ellos. Su anchura máxima será de 150 cm y la longitud total del 25% del total de cada fachada en que se ubiquen. Se prohíbe el uso de persianas en estos elementos.
- Marquesinas. Su altura libre sobre la acera será de al menos 2,50 m. Su saliente quedará remetido 50cm del bordillo de la acera, respetándose el arbolado. Su saliente máximo será de 50cm.
- Aleros. El vuelo máximo será de 40cm prohibiéndose expresamente su ejecución mediante prolongación del forjado con su mismo espesor.
- Terrazas, cuerpos volados cerrados y otros elementos volados. Se prohíben expresamente.
- Estas condiciones serán de aplicación tanto en la fachada principal como en las posteriores.

I) OTROS ELEMENTOS

Los elementos que se pretendan instalar en fachada o cubierta, tales como toldos, tendedores, elementos de climatización, antenas de TV, antenas parabólicas, etc. se ubicarán de forma que no sean visibles desde la vía pública.

Las chimeneas de ventilación y de expulsión de gases de calderas se conducirán bien en las fachadas posteriores o a cubierta pero en ningún caso a la fachada principal.

Todos estos elementos se inscribirán dentro del plano de 450 trazado desde el borde del alero.

ART.1.6. USOS COMPLATIBLES.

El uso característico es residencial en edificaciones unifamiliares y multifamiliares.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en el cuadro anexo a este capítulo.

Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda. En todo caso se reservará 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Podrá excluirse de la dotación de aparcamiento si se justifica en función de la forma y tamaño de la parcela, con informe de los servicios técnicos municipales.

ART.1.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS EN EL AREA DE INTERES AMBIENTAL.

El AIA delimitado en el casco urbano queda delimitado en el plano denominado Casco Urbano, comprendiendo las calles pertenecientes al casco histórico de Serranillos del Valle, donde prevalece, en parte, la parcelación histórica del núcleo urbano del municipio y la tipología arquitectónica de las viviendas tradicionales.

La documentación de solicitud de licencias para obras dentro del AIA incluirán:

- A) Obras menores (acondicionamiento, conservación, etc.)
 - Relación de materiales y acabados, que serán los que predominen en la propia edificación.
 - En caso de solicitarse la instalación de algún elemento añadido (toldo, cartel, rótulo, etc.) se definirá dicho elemento y se presentará alzado de la edificación completa donde se observe su integración compositiva sin que suponga un elemento que distorsione la fachada, por color, textura, tamaño etc.
- B) Obras mayores (nueva planta, rehabilitación, etc.)
 - Alzado completo de tramo de calle para comprobar la integración de la actuación propuesta en la zona, en cuanto a alturas, materiales, aspectos compositivos (relación hueco – macizo), cuerpos volados, etc. Preferentemente se presentará varias alternativas con selección justificada de la más adecuada por su integración y respeto en relación con las edificaciones colindantes, especialmente en lo referente a la definición, texturas y colores de los distintos materiales de acabado: revestimientos, aleros, tejas, carpinterías, rejas, etc.

ORDENANZA 2**U UNIFAMILIAR**

- Fotografía en color del tramo de calle y de la fachada del edificio.
- Alzados laterales con tratamiento de medianerías vistas.
- Solución de espacio para la colocación de carteles publicitarios en plantas bajas destinadas a locales comerciales.

Se definen los siguientes grados:

ART.2.1. ZONA UNIFAMILIAR U-1º (U-300)

Vivienda unifamiliar pareada.

2.1.1.CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a 300 m².
- El frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor que 9 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor que 9 m.

2.1.2. OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de conservación, reestructuración, ampliación, demolición y de nueva planta dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

2.1.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,5 m² sobre metro cuadrado.

2.1.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A) Posición en la parcela.

- El valor mínimo de la separación a linderos será de 300 centímetros y de 300 centímetros al lindero frontal.
- Se permite el adosamiento por los linderos laterales con un máximo de cuatro unidades.
- Excepcionalmente se permitirá edificaciones exentas, para parcelas con frente igual o superior a 12 m.

B) Alturas.

- La altura máxima de cornisa (H) sobre rasante de la edificación principal permitida es de 6,50 m, no pudiendo superar la altura total (HT) los 10 m, siendo el número máximo de plantas permitido de 2 más aprovechamiento bajo cubierta.

C) Criterios de composición de fachadas.

- No se establece ningún tipo de modulación obligatoria.
- La cubierta será inclinada.

En tipología vivienda unifamiliar exenta, se podrá convertir una vivienda en 2 viviendas, en el mismo nivel o a distintos plantas o niveles. Tendrán accesos independientes a las viviendas, y podrán compartir acceso principal y zonas comunes exteriores. Las viviendas cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo 4. Sera obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad y su alteración catastral.

2.1.5. USOS COMPATIBLES

El uso característico es residencial en edificaciones unifamiliares.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela y en todo caso 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en el cuadro anexo a este capítulo.

ART.2.2. ZONA UNIFAMILIAR U-2º (U-400)

Vivienda unifamiliar pareada o exenta.

2.2.1. CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a 400 m².
- El frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 12 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mayor o igual que 12 m.

2.2.2. OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de conservación, reestructuración, ampliación, demolición y de nueva planta dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

2.2.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del cincuenta por ciento (50%) de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,5 m² sobre metro cuadrado.

2.2.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A) Posición en la parcela.

- El valor mínimo de la separación a linderos será de 300 centímetros y de 300 centímetros a la alineación oficial.
- Se admite el adosamiento por un solo lindero lateral, en proyectos unitarios o mediante acuerdo notarial entre las partes.

B) Alturas.

- La altura máxima sobre rasante permitida, de la edificación principal, es de 6,50 m, no pudiendo superar la altura total de 10 m, siendo el número máximo de plantas permitido de 2 más aprovechamiento bajo cubierta.

C) Criterios de composición de fachadas.

- No se establece ningún tipo de modulación obligatoria.

- ~~La cubierta será inclinada.~~ **La cubierta podrá ser inclinada y/o plana.**

2.2.5. USOS COMPATIBLES

El uso característico es residencial en edificaciones unifamiliares aisladas o pareadas.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela y en todo caso 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en el cuadro anexo a este capítulo.

ART.2.3. ZONA UNIFAMILIAR U-3º (U-500)

Vivienda unifamiliar exenta.

En tipología vivienda unifamiliar exenta, se podrá convertir una vivienda en 2 viviendas, en el mismo nivel o a distintos plantas o niveles. Tendrán accesos independientes a las viviendas, y podrán compartir acceso principal y zonas comunes exteriores. Las viviendas cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo 4. Sera obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad y su alteración catastral.

2.3.1. CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a 500 m².
- El frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 14 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mayor o igual que 14 m.

2.3.2. OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de conservación, reestructuración, ampliación, demolición y de nueva planta dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

2.3.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del 40% de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,4 m² sobre metro cuadrado.

2.3.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- A) Posición en la parcela.
 - El valor mínimo de la separación a linderos será de 300 centímetros y de 300 centímetros a la alineación oficial.
 - Se admite el adosamiento por un solo lindero lateral, en proyectos unitarios o mediante acuerdo notarial entre las partes.
- B) Alturas.
 - La altura máxima sobre rasante permitida, de la edificación principal, es de 6,50 m, no pudiendo superar la altura total de 10 m, siendo el número máximo de plantas permitido de 2 más aprovechamiento bajo cubierta.
- C) Criterios de composición de fachadas.
 - No se establece ningún tipo de modulación obligatoria.
 - ~~La cubierta será inclinada.~~ **La cubierta podrá ser inclinada y/o plana.**

2.3.5. USOS COMPATIBLES

El uso característico es residencial en edificaciones unifamiliares aisladas o pareadas.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela y en todo caso 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en el cuadro anexo a este capítulo, con la salvedad de los usos compatibles permitidos en edificio exclusivo, donde la edificación será aislada y la parcela mínima exigible de al menos

de 3.000 m², salvo para uso dotacional educacional (centros de educación infantil o similares públicos o privados) que será de al menos 500 m².

Vivienda multifamiliar aislada de baja densidad con espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas.

ART.3.1. *CONDICIONES DE PARCELA*

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de la parcela será igual o superior a 1.000 m².
- El frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor de 20 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 20 m de diámetro.

ART.3.2. *OBRAS ADMISIBLES*

Se admiten las obras de conservación, reestructuración, ampliación, demolición y de nueva planta dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictados en estas Normas.

ART.3.3. *GRADOS*

Se establecen dos grados dentro de la presente ordenanza en función de la densidad edificatoria: grado 1 (**M-1º**) correspondiente a vivienda multifamiliar de baja densidad y grado 2 (**M-2º**) correspondiente a vivienda multifamiliar de densidad media.

ART.3.4. *CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO*

La ocupación máxima permitida será del 40% de la superficie de la parcela para el grado 1 y del 50% para el grado 2.

La edificabilidad máxima será de 0,65 m² /m² para el grado 1 y de 0,90 m²/m² para el grado 2.

ART.3.5. *CONDICIONES DE EDIFICACIÓN*

A) Retranqueos sobre y bajo rasante.

- El valor mínimo del retranqueo será de 500 centímetros a la alineación oficial (viario y zona verde pública) y de 300 centímetros al resto de linderos. El

retranqueo a parcelas con de ordenanza de vivienda unifamiliar será de al menos 6 m.

B) Alturas.

- La altura máxima sobre rasante permitida, de la edificación principal, es de 6,50 m, no pudiendo superar la altura total de 10 m, siendo el número máximo de plantas permitido de 2 más aprovechamiento bajo cubierta (ligado a la planta inferior).

C) Longitud de edificaciones.

- La longitud máxima de cada unidad edificatoria será de 40 m, medidos en la fachada de mayor longitud.

D) Distancia entre edificaciones.

- Será igual a la altura a cornisa del mayor, cuando la proyección ortogonal de uno sobre otro supere los 5 m de longitud. En cualquier caso la separación mínima será de 6 m.

E) Número de viviendas por bloque.

- ~~Se establece un número máximo de viviendas por bloque de 12 unidades.~~

El número mínimo/máximo de viviendas será el resultante de aplicar las condiciones establecidas en las NNUU para las condiciones de vivienda.

F) Vivienda mínima.

- ~~Se establece un tamaño mínimo de cada vivienda de 100 m² útiles y 125 m² construidos, excepto en viviendas sujetas a algún régimen de protección que se regulará por la normativa.~~

Las condiciones de vivienda mínima quedan fijadas en Capítulo 4, Condiciones de carácter general de las viviendas.

G) Cubiertas.

Se permite la cubierta plana e inclinada.

En caso de cubierta inclinada:

- Los faldones de cubierta no superarán los 30 grados sexagesimales.
- El canto máximo de la cornisa será de 30 cm.
- El vuelo máximo del alero será de 60 cm.
- No se admitirán cambios de pendiente en cubierta ni paramentos verticales en los faldones de cubierta ni sobre la cornisa.
- Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se resolverán bien mediante huecos en el plano de la cubierta, mediante terrazas o buhardillas, que cumplirán las siguientes condiciones:
 - Terrazas: ligadas a la planta bajo cubierta con una anchura máxima total inferior al 25% del total de cada fachada. Se retranquearán 1,5 metros como mínimo del borde del alero de forma que queden integradas en los faldones de cubierta.
 - Buhardillas: anchura máxima (medida exteriormente) será de 1,70 m y la longitud total no superará el 40% de cada fachada.

ART.3.6. OTRAS CONDICIONES

- ~~Se admite ocupar hasta el 60% de la parcela bajo rasante para uso de garaje y otras dependencias no vivideras.~~

Se admite ocupar hasta el 100% de la parcela bajo rasante para uso de garaje y otras dependencias no vivideras.

Los proyectos incluirán el tratamiento de los espacios libres, debiendo ajardinarse, al menos, en un 50% de su superficie **no destinada a edificación.**

- Deberá reservarse dos plazas de aparcamiento por cada vivienda y en todo caso 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

ART.3.7. CONDICIONES DE USO

- A) Uso principal: residencial multifamiliar en edificaciones aisladas.
- B) Usos compatibles: los señalados en el cuadro anexo a este capítulo.

ORDENANZA 4

Se definen tres categorías: industria nido, industria media e industria exenta.

ART.4.1. INDUSTRIA EN HILERA I 1**4.1.1. CONDICIONES DE PARCELA**

A efectos de parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor de 8 m.
- Superficie mínima: 300 m².

4.1.2. OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de conservación, reestructuración, ampliación, demolición y de nueva planta dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

4.1.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del 80% de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,80 m² sobre metro cuadrado.

4.1.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- A) Posición en la parcela.
 - El retranqueo al frente de parcela será como mínimo de 6 m y de 3 m al resto, admitiéndose el adosamiento lateral y a testero.
- B) Alturas.
 - La altura máxima sobre rasante permitida es de 6 m, no pudiendo superar la altura total de 9 m, excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos para poder desarrollar alguna de las actividades concretas para las que se destine la edificación.

- La altura de suelo a tirante o elemento de cubierta más bajo será de 4,50 m como mínimo.
- Se permite una superficie máxima en entreplanta de un 30% del total. La altura mínima libre de planta baja será de 2,70 m
- Se admiten marquesinas para carga y descarga. Estos cuerpos no computan a efecto de ocupación ni edificabilidad.

4.1.5. USOS COMPATIBLES

El uso característico es industrial en las categorías de Industria nido.

Se reservará 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

Se consideran compatibles con el uso industrial los que se señalan a continuación y en el cuadro anexo a este capítulo:

- Uso residencial: vivienda unifamiliar siempre que ésta esté incluida en el proyecto original de la industria, no se localice en edificio exclusivo, ocupe la planta alta de la nave, no exceda de 100 m² y su destino sea albergar al vigilante o propietario de la industria.
- Uso terciario comercial. En clase A (comercio) con la limitación de una razón comercial por parcela.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

ART.4.2. INDUSTRIA PAREADA / 2

4.2.1. CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor de 15 m.
- Superficie mínima: 500 m².

4.2.2. OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de nueva planta, conservación y reestructuración, y en su caso de ampliación y demolición dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictados en estas Normas.

4.2.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del 50% de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,5 m² sobre metro cuadrado.

4.2.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A) Posición en la parcela.

- El retranqueo mínimo de la edificación al frente y al fondo de parcela será de 6 m, el retranqueo lateral mínimo será de 3 m. Se admite el adosamiento por uno de los linderos laterales.

B) Alturas.

- La altura máxima sobre rasante permitida es de 8 m, no pudiendo superar la altura total de 11 m, excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos para poder desarrollar alguna de las actividades concretas para las que se destine la edificación.
- La altura de suelo a tirante o elemento de cubierta más bajo será de 4,50 m como mínimo.
- Se permite una superficie máxima en entreplanta de un 30% del total. La altura mínima libre de planta baja será de 2,70 m
- Se admiten marquesinas para carga y descarga. Estos cuerpos no computan a efecto de ocupación ni edificabilidad.

4.2.5. USOS COMPATIBLES

El uso característico es industrial en las categorías de Industria General.

Se reservará 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

Se consideran compatibles con el uso industrial los que se señalan a continuación y en el cuadro anexo a este capítulo:

- Uso residencial: vivienda unifamiliar siempre que ésta esté incluida en el proyecto original de la industria, no se localice en edificio exclusivo, ocupe la planta alta de la nave, no exceda de 100 m² y su destino sea albergar al vigilante o propietario de la industria.
- Uso terciario comercial. En clase A (comercio) con la limitación de una razón comercial por cada 250 m², de parcela.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

ART.4.3. INDUSTRIA EXENTA I 3

4.3.1. CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión máxima de veinticinco 20 m.
- Superficie mínima: 1.000 m².

4.3.2. OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de nueva planta, conservación y reestructuración, y en su caso de ampliación y demolición dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictados en estas Normas.

4.3.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del 40% de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,4 m² sobre metro cuadrado.

4.3.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- A) Posición en la parcela.
- El retranqueo mínimo de la edificación al frente y al fondo de parcela será de 6 m, el retranqueo lateral mínimo será de 5 m.

ORDENANZA 5**TC** TERCARIO COMERCIAL**B) Alturas.**

- La altura máxima sobre rasante permitida es de 10 m, no pudiendo superar la altura total de 14 m, excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos para poder desarrollar alguna de las actividades concretas para las que se destine la edificación.
- La altura de suelo a tirante o elemento de cubierta más bajo será de 4,50 m como mínimo.
- Se permite una superficie máxima en entreplanta de un 30% del total. La altura libre de planta baja será de 2,70 m
- Se admiten marquesinas para carga y descarga. Estos cuerpos no computan a efecto de ocupación ni edificabilidad.

4.3.5. USOS COMPATIBLES

El uso característico es industrial en la categoría de Industria General.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos hasta los 1.200 m² construidos y cada 300 m² construidos o fracción a partir de 1.200 m² construidos.

Se consideran compatibles con el uso industrial los que se señalan a continuación y en el cuadro anexo a este capítulo:

- Uso residencial: vivienda unifamiliar siempre que ésta esté incluida en el proyecto original de la industria, no se localice en edificio exclusivo, ocupe la planta alta de la nave, no exceda de 100 m² y su destino sea albergar al vigilante o propietario de la industria.
- Uso terciario comercial. En clase A (comercio) con la limitación de una razón comercial por cada 500 m² de parcela.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

ART.5.1. OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de nueva planta, conservación, reestructuración, ampliación y demolición dentro de las condiciones de edificación y uso dictadas en estas Normas.

ART.5.2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del 50% de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de un 0,5 m² sobre metro cuadrado.

ART.5.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A) Condiciones de la parcela.

- La superficie de la parcela será mayor de 600 m².
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor que 20 m.
- La separación mínima a frente de parcela será de 7 m.
- La separación mínima a linderos será de 4 m.

B) Alturas.

La altura máxima es de 8 m, no pudiendo superar la altura total los 11 m, excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos para poder desarrollar alguna de las actividades concretas para las que se destine la edificación. El número máximo de plantas será de 2.

ART.5.4. OTRAS CONDICIONES.

Deberá reservarse al menos 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos dentro de la parcela y una plaza por cada 25 m² construidos en caso de desarrollarse actividades alimentarias.

ART.5.5. USOS COMPATIBLES

El uso característico es el de actividades terciarias en todas sus categorías.

Se consideran compatibles con el uso de terciario los siguientes y los del cuadro anexo a este capítulo:

- Uso residencial: vivienda unifamiliar siempre que ésta esté incluida en el proyecto original, no se localice en edificio exclusivo, no exceda de 100 m² y su destino sea albergar al vigilante de la instalación.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

ORDENANZA 6**EQ EQUIPAMIENTOS****ART.6.1. OBRAS ADMISIBLES**

Se admiten las obras de nueva planta, conservación, reestructuración, ampliación y demolición dentro de las condiciones de edificación y uso dictadas en estas Normas.

ART.6.2. USO CARACTERÍSTICO

Se establecen dentro de la presente ordenanza una división en función del uso característico del equipamiento: Educativo (**E**), Social (**S**), Religioso (**R**), Deportivo (**D**), Otros Servicios Públicos (**O-P**).

ART.6.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del 70% de la superficie neta de la parcela. La edificabilidad máxima es de 1,40 m² / m²

ART.6.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**A) Condiciones de la parcela.**

- La superficie de la parcela será mayor de 300 m².
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor que 12 m.
- La separación mínima a linderos será de 4 m.

B) Alturas.

La altura máxima es de 8 m, no pudiendo superar la altura total los 11 m, excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos para poder desarrollar alguna de las actividades concretas para las que se destine la edificación. El número máximo de plantas es de 2 más aprovechamiento bajo cubierta o tercera planta retranqueada dentro del volumen teórico máximo.

ART.6.5. OTRAS CONDICIONES

Deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos dentro de la parcela.

ART.6.6. USOS COMPATIBLES

El uso característico es el de equipamiento en todas sus categorías y el dotacional de servicios urbanos complementarios.

Se consideran compatibles con el uso de equipamiento los siguientes y los del cuadro anexo a este capítulo:

- Uso residencial: vivienda unifamiliar siempre que ésta esté incluida en el proyecto original del equipamiento, no se localice en edificio exclusivo, no exceda de 100 m² y su destino sea albergar al vigilante de la instalación.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

ORDENANZA 7**EL ESPACIOS LIBRE PUBLICOS****ART.7.1. TOLERANCIA DE CONSTRUCCIONES. CONDICIONES**

- Retranqueo: toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela un mínimo de 5 m.
- Superficie máxima construible: será de 1,5 m² por cada 100 m² de parcela.
- Altura máxima de la edificación: todo elemento constructivo tendrá una altura inferior a 5 m medidos desde la rasante del terreno.

ART.7.2. USOS COMPATIBLES

El uso característico es el de espacios libres de dominio público.

Se consideran usos compatibles los que se señalan a continuación y en el cuadro anexo a este capítulo:

- Se considera compatible con el uso dotacional en instalaciones al aire libre.
- Se considera compatible con el uso de aparcamiento, con un máximo de una plaza por cada 100 m² de parcela.
- Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, cabinas telefónicas, kioscos de prensa, así como marquesinas para el transporte interurbano y elementos de infraestructura general, tales como depósitos de agua subterráneos prohibiéndose la ubicación de centros de transformación.
- Se permiten las pistas deportivas al aire libre, con las instalaciones que estas precisen tales como gradas, cerramientos metálicos, etc., justificados por la actividad deportiva a desarrollar.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

ORDENANZA 8**SU SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS**

La Ordenanza trata de regular las relaciones de coexistencia entre las infraestructuras necesarias para prestar a la ciudad y a sus habitantes los servicios urbanos básicos y los demás usos diferentes del suelo.

ART.8.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Dada la diversidad de instalaciones no se fija parcela mínima, que en su caso vendrá dada por las condiciones mínimas exigibles para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate.

ART.8.3. RETRANQUEOS

Respecto a otras parcelas colindantes con uso distinto las instalaciones guardarán un retranqueo mínimo de 3 m y en todo caso cumplirán la Normativa Sectorial vigente de aplicación.

En lo referente a las servidumbres producidas por las líneas existentes de transporte y distribución de energía eléctrica se estará a la influencia, que según las disposiciones vigentes, sean exigibles en función de la potencia transportada y la posición de dichas líneas. A efectos de traslado de líneas existentes o trazado de nuevas líneas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 131/97 de 16 de Octubre por el Consejo de Gobierno de la CAM (BOCM 27/10/97).

En cuanto a las Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua (BIAS) se estará a lo indicado en el Art. 7.2.8 de las Normas Generales de Protección (Cap. 7º de las presentes Normas Urbanísticas).

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

CUADRO GENERAL DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENANZA

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	CU	U	M	I	TC	EQ	EL	SU
1) Residencial	A) Vivienda	1) Unifamiliar	*	-	*	*	*	*		
		2) Multifamiliar	-		-					
	B) Residencia comunitaria	1) Religiosos, estudiantes, etc. hasta 30 plazas	*	EX (3º)	EX	EX	*	*		
2) Terciario	A) Comercio (según Clasificación de Actividades Económicas)	1) Superficie 200 m ² Única razón comercial	PB		PB	(*)				
		2) Superficie 500 m ² y una o varias razones comerciales	PB			(*)				
		3) Superficie hasta 1.500 m ² y una o varias razones comerciales				(*)				
		4) Superficie mayor de 1.500 m ² y una o varias razones comerciales				(*)				
	B) Oficinas	1) Despachos y consultas profesionales	*	*	*	*				
		2) Sin atención al público	*	*	*	*				
		3) Con atención al público	*	EX (3º)	EX	*				
	C) Hotelero	1) Hasta 50 habitaciones y 2.500 m ² c.	*	EX (3º)	EX	*				
		2) Más de 50 habitaciones y mayor de 2.500 m ² c.				*				
	D) Reunión	1) Restaurantes y similares hasta 50 plazas	PB			*	*			
		2) Ídem. Más de 50 plazas	PB			*				
		3) Bares y cafeterías	PB			*	*			
		4) Salas de fiestas y discotecas	PB			*				
		5) Club sociales	*			*	*			
	E) Espectáculos	1) Cines, salas con espectáculo	PB			*				

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	CU	U	M	I	TC	EQ	EL	SU
3) Equipamiento	A) Educación	1) Preescolar (0 a 6 años) 2) Primaria (6 a 11 años) 3) ESO (12 a 15 años) 4) Bachillerato y FP (16 a 17 años) 5) Universitario 6) Otras Enseñanzas	*	EX	EX	*	*	-		
		7) Academias privadas	*	EX	EX	*	*	-		
	B) Social	1) Salas exposiciones y similares	*	EX	EX	*	*	-		
		2) Museos y bibliotecas	*	EX	EX	*	*	-		
		1) Clubes u hogares de 3ª edad o jóvenes (sin residencia)	*	EX	EX	*	*	-		
		2) Ludotecas	*	EX (3º)	EX	*	*	-		
		3) Residencia de ancianos	*	EX (3º)	EX	*	*	-		
		4) Centros de prestación de servic.de asistencia social	*	EX (3º)	EX	*	*	-		
		1) Sin internamiento (clínicas, ambulatorios, consultas, etc.)	*	EX (3º)	EX	*	*	-		
		2) Con internamiento (Hospitales, Clínicas, Sanatorios, etc.)	*	EX (3º)	EX	*	*	-		
		3) Establecimientos veterinarios	PB	EX (3º)	EX	*	*	-		
		1) Centros de la Administración Central, Autonómica o Local	*	EX	EX	*	*	-		
		2) Oficinas de la Admón.	*	EX	EX	*	*	-		
	C) Religioso	1) Centros de culto y reunión	*	EX (3º)	EX	*	*	-		
	D) Deportivo	1) Locales cerrados o abiertos sin espectadores	*	EX	EX	*	*	-		
		2) Ídem. Con espectadores		EX (3ª)	EX	*	*	-		

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	CU	U	M	I	TC	EQ	EL	SU
3) Equipamiento	E) Otros servic. públicos	1) Mercados	PB			*	*	-		
		2) Bomberos				*	*	-		
		3) Policía	*	EX	*	*	*	-		
		4) Cantones de limpieza				*	*	-		
		5) Cementerios				*	*	-		
		6) Otros similares				*	*	-		
4) Industrial	A) Industria y talleres	1) Instalac.y talleres con sup. hasta 150 m² y 5 CV	PB			-	PB			
		2) Id. con sup. hasta 250 m² y 10 CV				-				
		3) Incompatibles con uso de vivienda				-				
	B) Almacenes	1) Compatible con uso residencial y/o asociado a otros usos.	*	*	*	-	*	*		*
		2) Compatible con uso industrial				-				
		3) Almacenamientos especiales				-		*		-
5) Infraestructuras y servicios	A) Servicios urbanos	1) Producción, transporte y distribución energía eléctrica	*	*	*	*	*	*	*	-
		2) Captación y distribución de agua	*	*	*	*	*	*	*	-
		3) Saneamiento y depuración	*	*	*	*	*	*	*	-
		4) Otros (gas, telefonía...)	*	*	*	*	*	*	*	-
		5) Residuos sólidos	*	*	*	*	*	*	*	-
	B) Anexos. Red viaria	1) Gasolineras				*	*			-

FASE V. PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

Ordenanzas de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	CU	U	M	I	TC	EQ	EL	SU
6) Espacios libres	A) Zonas verdes	1) Parque urbano						*	-	*
		2) Jardines y plazas						*	-	*
		3) Protección de vías							-	
		4) Anexo a viario							-	
		5) Jardines privados	*	*	*	*	*		-	
		6) Deportivo al aire libre	*	*	*	*	*	*	-	
7) Aparcamientos	A)	1)	PB/ BR	PB/ BR	PB/ BR	*	PB/ BR	PB/ BR	-	PB/ BR
		2)	PB/ BR	-	PB/ BR	*	PB/ BR	PB/ BR	-	PB/ BR

NOTAS:

-: Uso característico o principal

PB: Uso compatible en situación de Planta Baja

EX: Uso compatible sólo en situación de edificio exclusivo

*: Uso compatible en cualquier situación

(3º): En algunos casos se especifican los grados de cada ordenanza para el uso compatible

(*): Según especificaciones de ordenanza industrial

BR: Uso compatible en situación de planta bajo rasante.

CAPITULO 12°. NORMAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN Y ADAPTACION DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Para favorecer la mitigación y adaptación del cambio climático se refuerzan las ordenanzas en relación a la Transición Energética y el Cambio Climático, y con algunas determinaciones, tales como:

- **Fomentar la necesidad de implantar sistemas de Drenaje urbano sostenible en todos los nuevos desarrollos, que podrían contar con criterios básicos de arquitectura bioclimática, o diseño de zonas verdes que al menos tengan en cuenta el incremento de temperaturas, en relación al cambio climático.**
- **En clave "Economía Circular", se pueden considerar dos cuestiones: en primer lugar, la eventual regeneración de aguas grises y pluviales en los nuevos edificios, se podrían plantear esas medidas para la transición energética y por supuesto medidas ligadas al ahorro; como principio general la regeneración y el reaprovechamiento, además del ahorro.**
- **El diseño de los nuevos desarrollos debe reforzar al igual que el plan en sus determinaciones para suelo urbano la conectividad interna verde, que a su vez conecta externamente con los corredores y vías pecuarias; reforzando la conectividad verde y peatonal y asociando la naturalización urbana a la movilidad blanda, peatonal y ciclista.**
- **Se debe fomentar el autoconsumo de energía, tanto en industria como en nuevos edificios, liderado por los edificios públicos; con la adopción de criterios de eficiencia energética en edificación, por ejemplo a través de certificación BREEAM o LEED. Este tipo de certificaciones cada vez se están implantando más. Para ello, resulta esencial establecer obligaciones de autoconsumo y eficiencia más exigentes que las del Código Técnico de la Edificación, pero completas, que contemple desde la orientación de los edificios, aprovechamiento solar por referencia a consumo, etc.**
- **Se desarrollará una futura Ordenanza específica de Cambio Climático en la que se podrán vincular algunos aspectos de ecoeficiencia a las licencia urbanísticas, como la necesidad de acompañar el proyecto de las siguientes informaciones:**
 - **Medidas de aprovechamiento solar pasivo.**

- Características detalladas del aislamiento de la envolvente del edificio.
 - Superficie útil total climatizada.
 - Demanda de energía térmica para producción de agua caliente.
 - Superficie total de los elementos captadores solares térmicos.
 - Curvas de rendimiento de los captadores y su homologación.
 - Características y componentes de la instalación solar.
 - Aportación solar anual prevista y rendimiento medio.
 - Justificación técnica, en su caso, de cuantos puntos se cumplan parcialmente o no se apliquen, así como de las medidas alternativas.
- En la urbanización, se debe fomentar unidades físicas que puedan soportar distritos energéticos (como climatización urbana o agregación de energía), buscando en última instancia la eficiencia energética.

ANEXO. ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Las crecientes exigencias de la sociedad para la protección del medio ambiente, aconsejan una nueva regulación de los proyectos y actividades susceptibles de tener una incidencia ambiental.

La presente ordenanza tiene por objeto establecer el marco que regule el establecimiento, instalación, y en general cualquier actuación o actividad que se lleve a cabo en los suelos industriales del municipio de Serranillos del Valle susceptible de afectar de forma significativa al medio ambiente, con el fin de garantizar una adecuada protección de éste.

La Ordenanza tiene vocación preventiva y de protección del medio ambiente, teniendo como fin reducir o evitar si es posible la contaminación acústica, atmosférica, del agua y del suelo, la generación de residuos y la utilización de recursos naturales. Con tal fin se establecen las siguientes condiciones de uso para los nuevos emplazamientos industriales del municipio de Serranillos:

Fraccionamiento o ampliación de proyectos o actividades

El fraccionamiento de proyectos o actividades de naturaleza análoga y a realizar en el mismo espacio físico, por uno o varios promotores, así como la ampliación de actividades o instalaciones ya existentes estará sometido a lo establecido por la presente ordenanza, aun cuando dicho sometimiento venga exigido a partir de determinados umbrales, a cuyos efectos se acumularán las magnitudes o dimensiones de cada una de las fracciones o ampliaciones del proyecto o actividad.

Protección contra la contaminación acústica

La contaminación acústica es motivo de preocupación por las graves molestias que origina y por los efectos que sobre la salud y el comportamiento humano provocan el ruido o las vibraciones excesivas y molestas.

Por ello, la presente ordenanza trata de prevenir la contaminación acústica, estableciendo valores límite para los terrenos de nuevo uso industrial.

Así, como condiciones acústicas exigibles a las actividades a implantar se recogen las siguientes:

- Se establecen como valores límite de emisión en los suelos municipales de uso industrial, expresados en LAeq, 65 dB para el período diurno (8 a 22 h) y 55 dB para el período nocturno (de 22 a 8 h).
- Se deberá dar cumplimiento a las determinaciones establecidas en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del consejo de gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, en relación con los valores límite de emisión de ruido de los vehículos a motor, maquinaria e instalaciones de climatización o ventilación forzada, evaluación de la incidencia acústica sobre el medio ambiente, contenido de los proyectos sometidos a calificación ambiental en lo referente a ruido y contenido del informe de evaluación de la incidencia acústica.

Protección de suelos

- No se permitirá la instalación de aquellas actividades de tipo industrial o comercial que, por las sustancias peligrosas que manejan como materias primas o formando parte de sus procesos productivos o comerciales, pueden contaminar el solar de la finca en la que se pretenden desarrollar dichas actividades, las zonas donde se almacenan los productos o los terrenos en los que se vierten sus residuos.

Protección de la contaminación atmosférica

- No se permitirá la instalación de aquellas actividades que, por su propia naturaleza o por los procesos tecnológicos convencionales utilizados, constituyen o pueden constituir un foco de contaminación atmosférica.

Las actividades prohibidas se desarrollarán en posteriores fases de la tramitación del plan.