

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal  
1992

**Villar del Olmo** - Tomo I

APROBACION DEFINITIVA:

ACUERDO CONSEJO DE GOBIERNO: 14 de Mayo de 1992

B.O.C.M.: 25 de Junio de 1992



La presente edición forma parte de la serie de publicaciones que edita la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid con la finalidad de dar la necesaria publicidad a los documentos de planeamiento que afectan a los municipios de nuestra Comunidad.

El objetivo de estas publicaciones es ofrecer una información básica al público sobre el contenido de los distintos Planes o Normas, y especialmente de aquellas determinaciones que afectan de modo directo a los intereses más generales.

Estas publicaciones constituyen una síntesis de los Planes o Normas, de los cuales, en todo caso, se adjunta una relación de los documentos de los que constan.

En el caso de que la información contenida en la publicación no fuese suficiente, se remite a la consulta del documento completo, expuesto a información pública en los respectivos Ayuntamientos, o en la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid.

En cualquier caso, la información contenida en esta publicación permitirá conocer el régimen de suelo, su calificación por menorizada y las ordenanzas de aplicación, tanto en sus condiciones generales como en las particulares, con las peculiaridades que en cuanto a terminología, estructura del documento, etc. tenga cada Plan.

Tanto los textos como los planos son reproducción de los documentos de aprobación definitiva, diligenciados y conservados en el Archivo de la Consejería de Política Territorial. Para la elaboración de esta edición se ha conservado la numeración de páginas del documento original y se ha añadido, de forma que sea identificable, la nueva numeración correspondiente a esta publicación.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de VILLAR DEL OLMO constan de los siguientes volúmenes:

MEMORIA DE ORDENACION  
NORMAS URBANISTICAS  
CATALOGO COMPLEMENTARIO  
INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE  
PLANOS

De los documentos que componen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de CORPA están incluidos en esta edición, al menos parciamente, los siguientes:

TOMO I .- Memoria de Ordenación  
Normas Urbanísticas  
Catálogo complementario

TOMO II.- Planos.

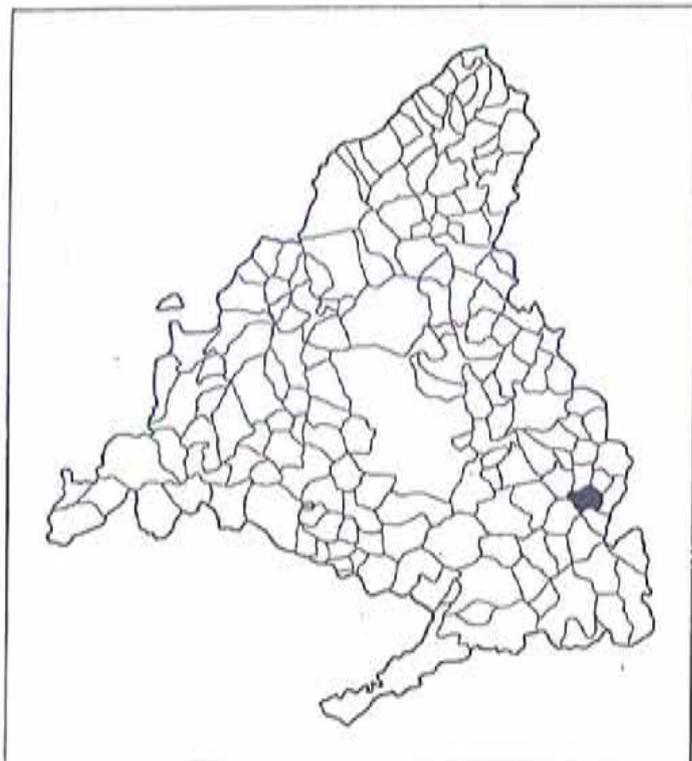
Plano 1.- Estructura urbana.  
Escala 1:10.000

Plano 2.- Ordenación y gestión del núcleo urbano.  
Escala 1:1.000

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de VILLAR DEL OLMO han sido formuladas por la Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma de Madrid por subrogación en la misma, de las competencias de redacción y tramitación del planeamiento por parte del Ayuntamiento de VILLAR DEL OLMO.

El presente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de VILLAR DEL OLMO ha sido redactado de oficio por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo, por subrogación de la Consejería de Política Territorial en la formación y formulación del planeamiento, contando con el apoyo del técnico del Centro de Estudios Territoriales y Ambientales S.L.

# Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal



## VILLAR DEL OLMO

### DATOS BASICOS SOBRE EL MUNICIPIO

Situación: En el cuadrante Suroriental de la Comunidad de Madrid, lindando al Norte con Nuevo Baztán y en el cauce principal del Arroyo de la Vega, a 675 m. de altitud y a 48 Km. de Madrid.

Superficie del término municipal:  
2.760 Has.

Población: 497 habitantes de derecho

Número de viviendas: 637

Actividades económicas: Predominio del sector servicios (31,9%), agricultura (19,5%), industria (26,4%) y construcción (22,2%).

Comunicaciones básicas: Se accede a Villar del Olmo por la M-204 dirección Nuevo Baztán, después de abandonar la A-3 a la altura de Perales de Tajuña.

### DATOS BASICOS DE PLANEAMIENTO

#### CLASIFICACION DEL SUELO

Suelo Urbano .....	223 Ha.
S.N.U. ....	2.537 Ha.

#### VIVIENDAS PREVISTAS

En Suelo Urbano .....	794
-----------------------	-----



## INDICE GENERAL

### TOMO I

#### PRIMERA PARTE - MEMORIA

INTRODUCCIÓN .....	1
CAPITULOS 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION	
2. CRITERIOS GENERALES ADAPTADOS .....	3
CAPITULOS 3. CRITERIOS ESPECIFICOS DE ORDENACION	
ADOPTADOS	
4. DIMENSIONADO DEL SUELO: CAPACIDAD POBLACION Y VIVIENDA .....	7
INDICE ORIGINAL DE LA MEMORIA .....	23

#### SEGUNDA PARTE - NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL .....	25
CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO .....	31
CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS .....	35
CAPITULO 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS ..	63
CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION .....	73
CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION .....	87
CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION .....	103
CAPITULO 8. NORMATIVA DE LOS SISTEMAS .....	119
CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO .....	125
CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO NO	
URBANIZABLE .....	135
CAPITULO 11. FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE AMBITOS DE	
GESTION.	
UNIDADES DE ACUTACION EN SUELO URBANO .....	159
INDICE ORIGINAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS .....	171

#### TERCERA PARTE - CATALOGO COMPLEMENTARIO

INTRODUCCION .....	175
CAPITULO 1. DEFINICION Y OBJETIVOS.	
CAPITULO 2. CONTENIDO .....	181
CAPITULO 3. TRAMITACION Y VIGENCIA DEL CATALOGO	
CAPITULO 4. NORMATIVA DEL CATALOGO .....	183
FICHAS INDIVIDUALIZADAS .....	197
INDICE ORIGINAL DEL CATALOGO COMPLEMENTARIO .....	201

TOMO II

PLANOS

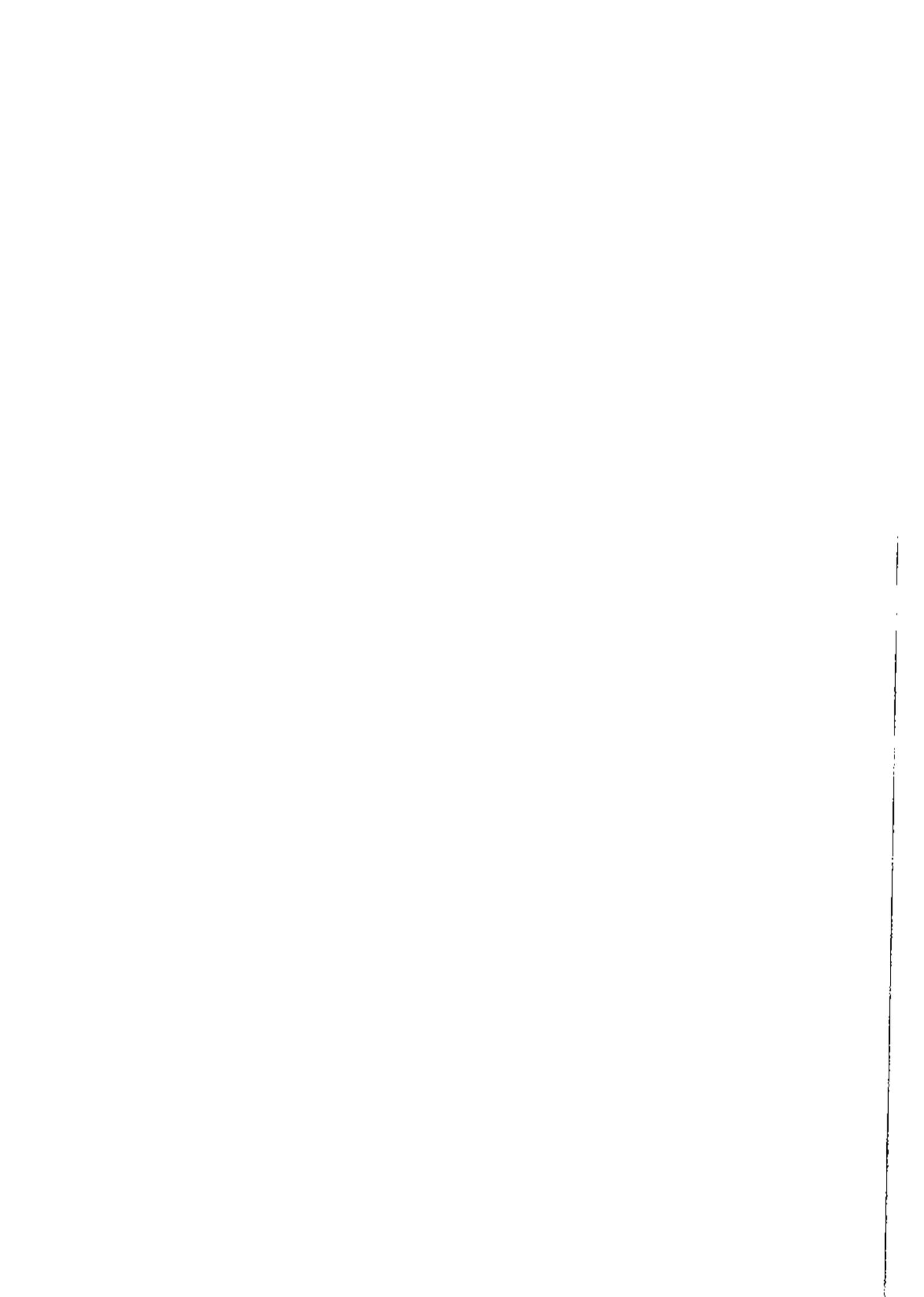
PLANO 1.- ESTRUCTURA URBANA  
E 1/10.000

PLANO 2.- ORDENACION Y GESTION DEL NUCLEO URBANO  
E 1/1.000

**PRIMERA PARTE**  
MEMORIA



## INTRODUCCION



## INTRODUCCION

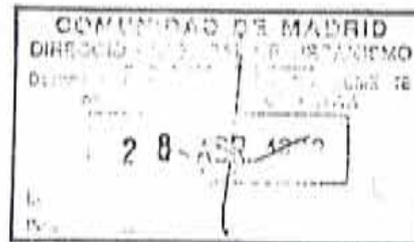
Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villar del Olmo contienen el conjunto de determinaciones que permite ordenar y dirigir la actuación urbanística, tanto privada como pública. Asimismo establecen las condiciones en cuanto a derechos y obligaciones que cada terreno han de cumplir para proceder a su desarrollo.

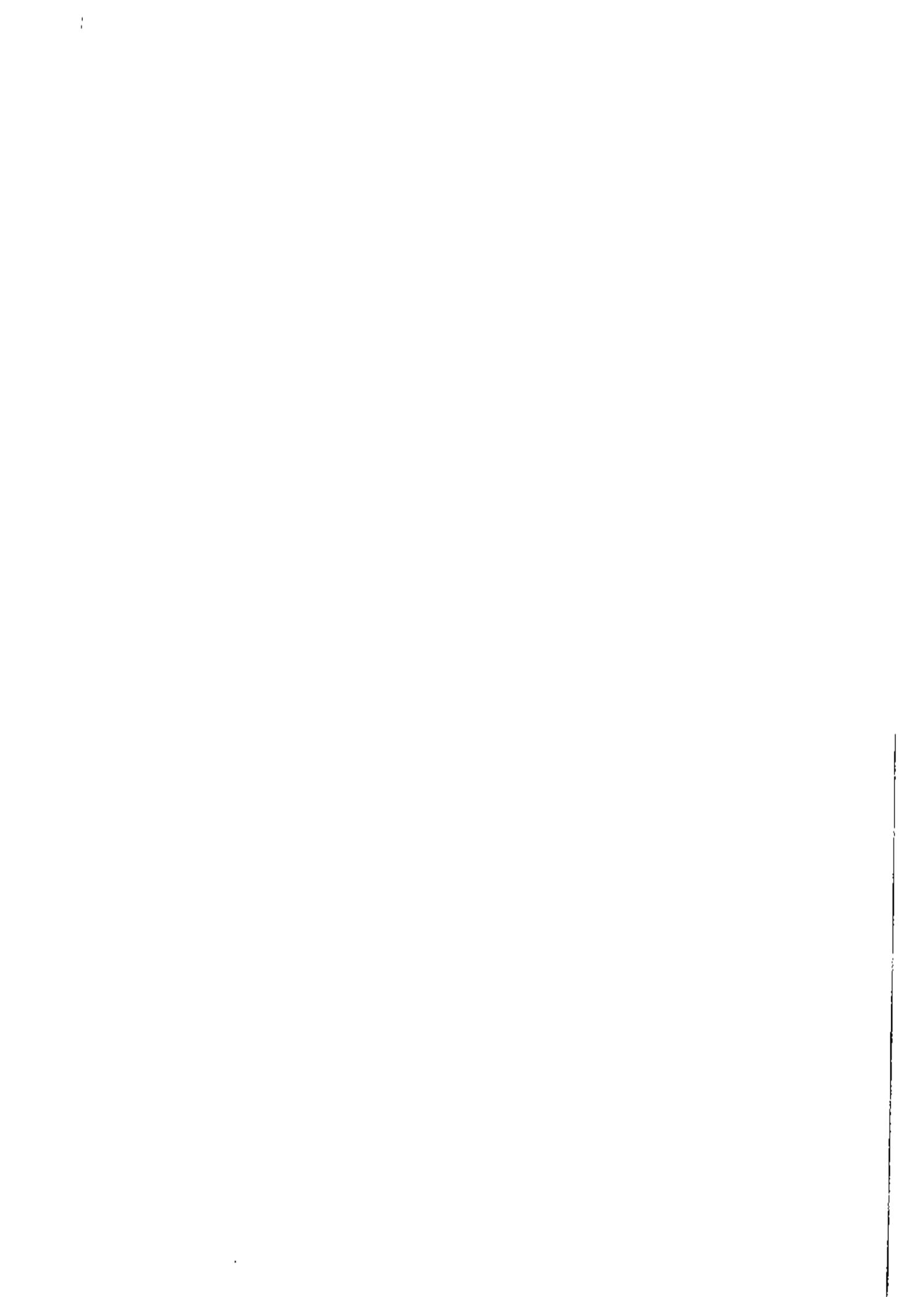
Las Normas constan de los siguientes documentos:

- Volumen 1: Memoria justificativa de la ordenación adoptada  
Normas Urbanísticas
- Volumen 2: Anexo 1: Inventariado de instalaciones en Suelo No Urbanizable  
Anexo 2: Programa de Prioridades y Estudio económico orientativo  
Anexo 3: Contestación de Alegaciones  
Planos de Ordenación
- Volumen 3: Catálogo y normas de protección de edificios y elementos de interés.

En este documento se presenta el Volumen 1; Memoria justificativa de la ordenación adoptada y Normas Urbanísticas.

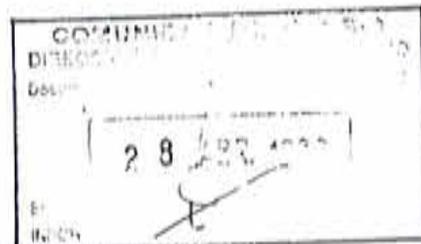
Los trabajos han sido redactados de oficio por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo, por subrogación de la Consejería de Política Territorial en la formación y formulación del planeamiento, contando con el apoyo técnico del Centro de Estudios Territoriales y Ambientales S.L.





**CAPITULO 1**  
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION  
**CAPITULO 2**  
CRITERIOS GENERALES ADOPTADOS



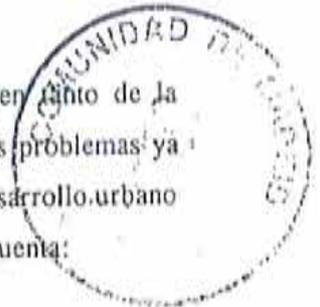


1

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION ADOPTADA

### **1. SOBRE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DE LAS NUEVAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

Las nuevas NSP, que en este momento se formulan para el municipio, surgen tanto de la necesidad de superar el caduco marco de planeamiento municipal vigente, (cuyos problemas ya fueran comentados en la Información Urbanística), como de encuadrar el futuro desarrollo urbano del municipio, dentro de una nueva concepción del planeamiento, que tenga en cuenta:



- La adecuación del Planeamiento Municipal a la Ley del Suelo de 1976 y a las nuevas competencias en materia de ordenación del territorio, surgidas con la creación de la Comunidad Autónoma de Madrid y con la legislación aprobada al respecto durante los últimos años.
- La preocupación de los organismos públicos y en especial de los Ayuntamientos, en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el deterioro del territorio municipal.
- La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios, preocupado por las preexistencias, la protección del medio rural y del patrimonio edificado, por el diseño urbano y por la gestión a pequeña escala.

### **2. SOBRE LOS CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION ADOPTADOS A NIVEL DEL TERMINO MUNICIPAL**

Los análisis realizados en anteriores fases del trabajo, permite realizar una propuesta de ordenación general del territorio municipal, centrada por un parte en el **Suelo No Urbanizable o rústico**, que comprende la mayor parte del término municipal y por otra sobre el territorio urbanizado del **núcleo urbano** situado en torno al Casco Antiguo tradicional y a las sucesivas ampliaciones o ensanches del mismo, formadas en general por urbanizaciones de segunda residencia.

Respecto al Suelo No Urbanizable, los criterios generales de ordenación adoptados, se refieren en primer lugar a la necesidad de su protección genérica.

Si bien las condiciones actuales, desde el punto de vista agrícola y natural, de este territorio del término municipal, pueden considerarse poco afortunadas en comparación con otras zonas de la Comunidad, constituyen la base indispensable para mantener las actividades agrícolas tradicionales del municipio y para proteger y preservar las áreas naturales más interesantes del mismo.

Esta protección genérica debe entenderse como un primer paso para controlar los procesos de colonización del medio natural, a través de actividades puntuales, que paulatinamente han ido apareciendo y que contribuyen a degradar este medio.

**Respecto al núcleo urbano**, como lugar donde se ha concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos, se plantean los siguientes criterios generales:

- Racionalizar y rentabilizar las actuales condiciones que presenta este territorio, como lugar donde se han producido históricamente una forma concreta de ocupación del espacio, inicialmente en base al casco antiguo (vivienda rural con mezcla de usos industriales y agropecuarios), y posteriormente en base a los ensanches escasamente formalizados, relativos a los usos más recientes (según residencia, industrias-talleres, equipamientos, etc.)

Su paulatina ampliación, en base a la ejecución de nuevas calles y de las infraestructuras básicas que van dotándole de las condiciones específicas de suelo urbano, precisan de la adaptación de ciertas medidas correctoras, para evitar los problemas detectados.

- Consolidar el Casco Antiguo, respetando al máximo su peculiar trazado urbano de calles estrechas y parcelación menuda, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de su espacio urbano.

El principal problema a resolver, será la cuidada ejecución de las nuevas edificaciones que puedan realizarse y cuyo proceso ya se ha puesto de manifiesto, controlando las alturas máximas de la edificación su tipología, y la deseable mezcla de usos existentes dentro de la reconocida capacidad que aún tiene el casco antiguo como lugar de concentración de la futura demanda de crecimiento urbano, y especialmente del uso residencial.

El límite de altura máxima de la edificación a dos plantas máximas (incluida la planta baja), se plantea como la principal medida correctora, que evite su excesiva densificación, o la aparición de edificaciones claramente fuera de escala. Igualmente la definición de las alineaciones exteriores de la edificación, plantea la defensa del singular espacio de las manzanas, calles y

plazas del casco, y en correspondencia la ejecución de tipologías de edificaciones entre medianerías.

- Rematar y dar continuidad a las áreas de más reciente creación. Aún dentro de su diversidad tipológica y de usos, al recoger los suelos tocados así como los vacantes, situados en esta localización intermedia, constituye otro de los objetivos estratégicos, que permitirán dirigir el futuro desarrollo, hacia los suelos más centrales y próximos al casco antiguo, y que a su vez disponen de las mayores condiciones para establecer nuevos trazados de calles (que estructuren y den continuidad al núcleo urbano) y para la conexión y ampliación de las infraestructuras básicas existentes.

Estas nuevas áreas, se plantean para recoger las nuevas tendencias detectadas, en especial la segunda residencia en base a tipologías de viviendas unifamiliares adosadas y aisladas, con dos plantas máximas de edificación y tamaño de parcela adecuado a las preexistencias, buscando una disminución de densidades a medida que su localización es más lejana.

Excepcionalmente aparecen áreas de nueva creación destinadas a segunda residencia en localización puntual y alejada del continuo urbano, que responden a compromisos adquiridos anteriormente, con planeamiento aprobado y que se recogen en la ordenación propuesta.

- Favorecer la obtención de suelo de dominio público, para calles, plazas, parques, jardines y equipamientos, de la manera menos onerosa para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación del suelo propuesta.

La disyuntiva planteada en los pequeños municipios, donde la acción edificatoria privada apenas va acompañada de los compromisos de cesión de suelo y de urbanización simultánea, como deberes inseparables de la promoción, han de plantearse de forma realista, tanto para favorecer la futura gestión-ejecución del planeamiento, como para obtener los suelos de uso público antes citados.

En este sentido las Normas definen claramente la delimitación de Unidades de Actuación que permitan favorecer esta gestión, fundamentalmente a través de proponer actuaciones de ámbito reducido, que afecten al mínimo número de propietarios posibles.



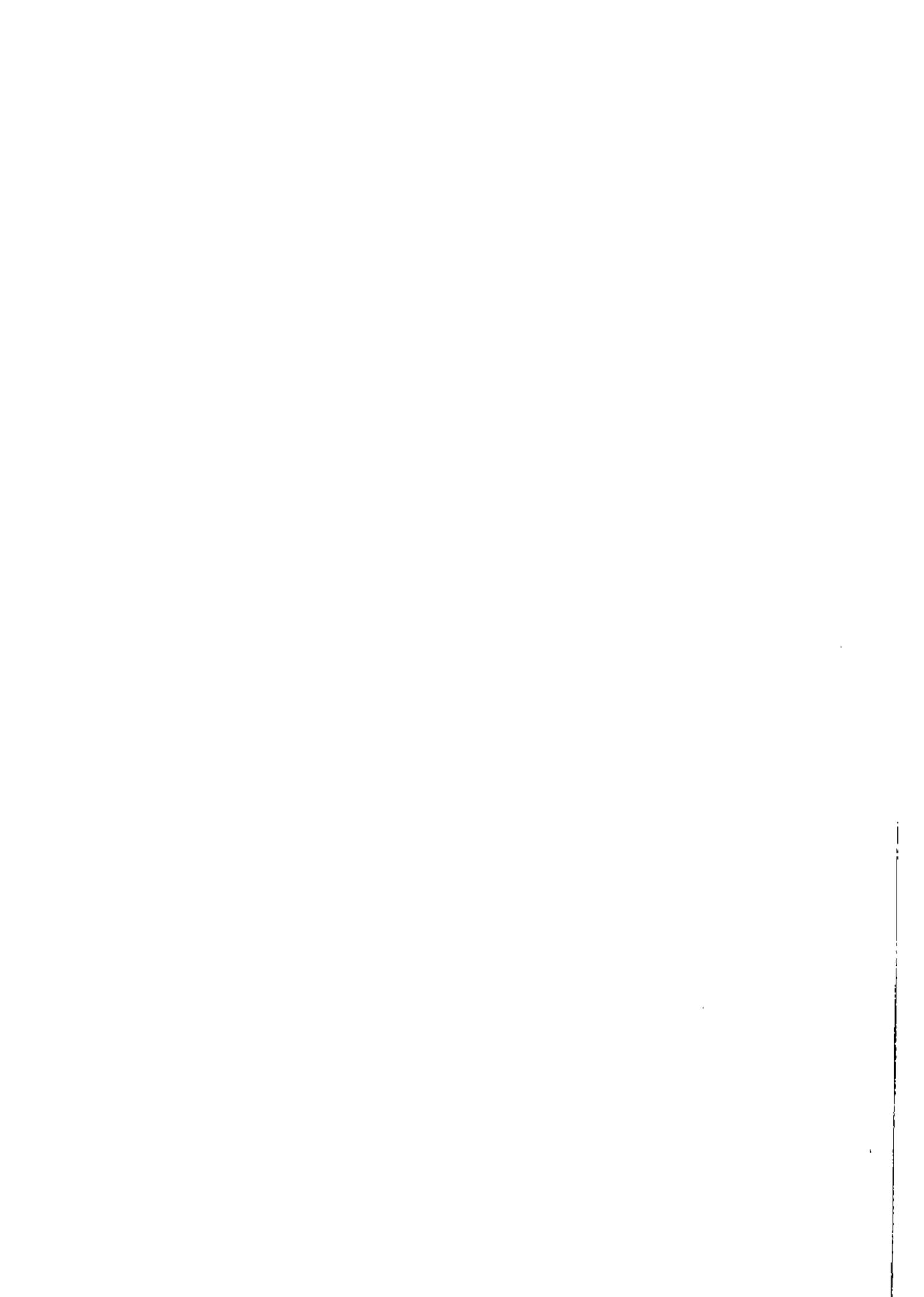
**CAPITULO 3**

**CRITERIOS ESPECIFICOS DE ORDENACION ADOPTADOS**

**CAPITULO 4**

**DIMENSIONADO DEL SUELO:**

**CAPACIDAD POBLACION/VIVIENDA**



### 3. LOS CRITERIOS ESPECIFICOS DE ORDENACION ADOPTADOS



#### 3.1. ESTRUCTURA URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL

La definición de la estructura urbana del término municipal, cuya plasmación gráfica puede observarse en el plano de ordenación nº 1 a escala 1:10.000, está constituida por los siguientes elementos fundamentales.

##### 3.1.1. Clasificación del suelo

Incluye las diferentes delimitaciones del Suelo Urbano y del Suelo No Urbanizable (SNU)

Dentro de las diferentes clasificaciones del suelo, se presta especial atención a la definición de las diferentes categorías del Suelo No Urbanizable, ya que el Suelo Urbano se definen con mayor detalle en el plano nº 2 relativo al Núcleo Urbano.

En este sentido, y atendiendo a las características específicas de cada unidad ambiental del SNU (ver información urbanística), se establecen las diferentes categorías:

- SNU-C: Suelo No Urbanizable Común formado en general por los páramos del término municipal, destinados a cultivos de secano (cereal, vid, olivos, etc.)
- SNU-P: Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, que a su vez se divide en:
  - SNU-P-PT: Por su interés Paisajístico y Topográfico, formado por las cuevas y cárcavas que discurren entre los páramos y las vegas, con topografía pronunciada.
  - SNU-P-F: Por su interés Forestal, formado por las masas arboladas más importantes del municipio, tanto de especies autóctonas como de repoblación.
  - SNU-P-A: Por su interés Agrario, formado por las vegas del término municipal, donde se concentran los cultivos de regadío, apoyados en los cauces de arroyos, y acompañados de especies vegetales de ribera (huertas y sotos)

En general, las condiciones de desarrollo del SNU tienden a su protección genérica, planteándose en la Normativa (ver capítulo 11), las localizaciones de los usos compatibles con dicha protección, y en función de las categorías establecidas.



Además, con la intención de controlar-regular, las múltiples actuaciones puntuales ya existentes en el SNU, se recoge en el Anexo 1 el "Inventariado de Instalaciones en Suelo No Urbanizable". Independientemente de su situación legal respecto al planeamiento anterior, cualquier actuación sobre estas instalaciones exigirá su adecuación a la nueva Normativa, o en su caso será declarada fuera de ordenación.

Su localización se encuentra recogida en el plano nº 1 citado anteriormente.

### 3.1.2. Definición de los Sistemas

La definición de los sistemas de Red de Comunicaciones, de los Equipamientos y Servicios de Infraestructuras que se localizan en el Suelo No Urbanizable (ya que el resto se localizan en el plano nº 2 relativo al núcleo urbano), constituyen junto a la clasificación del suelo citada anteriormente, la Estructura Urbana del término municipal.

Especialmente, en lo relativo a la Red de Comunicaciones, se definen los elementos existentes y propuestos de dicha red que constituyen los sistemas generales, y en concreto:

- Carreteras comarcales y locales
- Calles principales
- Vías pecuarias
- Líneas de Ferrocarril

En lo relativo a los Equipamientos y Servicios de Infraestructuras, de sistemas generales, se recogen igualmente los existentes y propuestos.

La regulación de los suelos asignados a sistemas se encuentra recogida en el capítulo 8 de la Normativa, estableciendo de forma concisa las características que deben cumplir cada uno de sus elementos, y en especial la red de comunicaciones, cuyas condiciones de urbanización se regulan también en el capítulo 6 de la Normativa.



### 3.2. LA ORDENACION DEL NUCLEO URBANO

El núcleo urbano se encuentra formado por todos aquellos terrenos que actualmente o conforme a las condiciones establecidas en la Normativa y en los planos de ordenación de las NSM, pueden obtener las condiciones de solar, es decir ser edificables.

En general, incluye el Suelo Urbano que conforme al dimensionado de suelo (ver apartado 4) y a los criterios utilizados en las propuestas de ordenación de las NSP, constituyen los terrenos donde han de concentrarse las actuaciones edificatorias y de urbanización en los próximos años.

El plano de ordenación nº 2 a escala 1:1.000, define en detalle las diferentes condiciones de desarrollo de cada terreno incluido en dicho núcleo urbano, especialmente a través de las siguientes determinaciones:

- Definición de los terrenos destinados a **Sistemas**: Red Viaria, Equipamientos y Zonas Verdes.
- Definición de las diferentes **Zonas de Ordenanza**, en función de las características actuales de las áreas consolidadas y de las características a plantear en las áreas de ensanche o de nuevo desarrollo.
- Definición de los **Ambitos de Gestión**: Unidades de Actuación en Suelo Urbano.
- Definición de los edificios y elementos a proteger, incluidos en el **Catálogo** de las presentes NSP.
- Definición de las redes generales de **Infraestructuras Básicas**, en este caso a través de los planos de ordenación números 3.1, 3.2 y 3.3 a escala 1:2.000

#### 3.2.1. Los Sistemas

En complementariedad con los Sistemas definidos en el SNU, se establecen dentro del Núcleo Urbano, los siguientes:



### 3.2.1.1. La red viaria

Los planos de ordenación a escala 1:1.000 contienen la definición del espacio público de las calles y carreteras existentes y propuestas incluidas en el Suelo Urbano, a través de la indicación de sus alineaciones exteriores.

Su asignación a sistema general o local, en función de la jerarquía establecida para la red viaria, se define en el plano n° 1.

Las alineaciones exteriores de la red viaria, ha de considerarse vinculante en todo el suelo urbano.

El trazado de la red viaria sobre las áreas consolidadas, respeta las alineaciones exteriores de las calles existentes, planteándose de forma puntual alguna apertura de calles en manzanas o parcelas de gran tamaño, de forma que se mejore las conexiones entre las calles existentes así como las condiciones de los edificios a realizar.

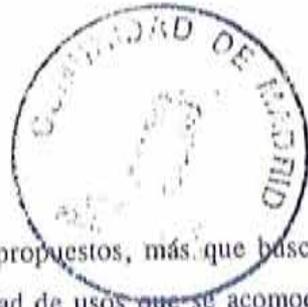
Las nuevas aperturas de calles se plantean fundamentalmente en las áreas de nuevo desarrollo, a través de Unidades de Actuación en Suelo Urbano. Los criterios utilizados priman la continuidad de los trazados, la adecuación a las nuevas ordenaciones que se preven (en especial al tamaño de la parcelación) y su coincidencia, allí donde es posible con caminos públicos.

En todo caso, se plantea la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a red viaria, tanto a través de su inclusión en ámbitos de gestión, (que incluye también la obligación de su urbanización), como en el suelo urbano genérico.

### 3.2.1.2. Equipamientos y zonas verdes

El plano n° 2 contiene la clara definición de los terrenos destinados a los usos públicos de Equipamientos y Zonas Verdes, tanto existentes como propuestos, con identificación mediante códigos de los asignados a sistema general o local.

Dichos terrenos, han de servir para localizar las futuras dotaciones municipales en función de las necesidades ya planteadas y de aquéllas que se vayan necesitando con el desarrollo urbanístico del municipio.



En este sentido los usos planteados en los equipamientos propuestos, más que buscar una asignación específica, tiende hacia una necesaria flexibilidad de usos que se acomode a la incertidumbre de las futuras demandas. Por este motivo se establece el uso de equipamientos varios, para la mayor parte de los equipamientos de nueva creación.

En cuanto a las zonas verdes se plantea la diferencia entre los Jardines de pequeño tamaño y los Parques de mayor superficie, admitiendo estos últimos ciertos usos de dotaciones deportivas.

La localización de los equipamientos y zonas verdes tiende a reforzar su accesibilidad desde las áreas urbanas más centrales, o como es el caso de las zonas verdes a recuperar elementos singulares del territorio (vaguadas de los arroyos, cerros, etc.).

La obtención de los terrenos donde se localizan las dotaciones propuestas, se liga al desarrollo de ámbitos de gestión, por lo que serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, incluyendo en el caso de zonas verdes la urbanización de las mismas. En ciertos casos en que esto no ocurra, se deberán obtener a través de la expropiación o acuerdo de compra venta.

El listado de los equipamientos y zonas verdes existentes y propuestos, incluyendo los usos asignados, las superficies de suelo y el posible sistema de obtención, es el siguiente:

Código	Uso	Superficie m2s.		Propiedad		Obtención			Observaciones
		Equipamientos Existente	Propuesto	Zonas Verdes Existente	Propuesto	Pública	Privada	Gratuita UA SAU EX	
e1	Ayuntamiento	187				X			
e2	Iglesia	1.260				X			
e3	Escuelas	1.410				X			
e4	Piscinas	2.570	5.630			X			
e5	Tenis	850				X			
e6	Frontón	960				X			
e7	Lavadero	120				X			
e8	Clinica	420				X			
e9	Cementerio	2.810				X			
e10	Báscula	50				X	X		
e11	Antiguo Depósito de Agua	220				X			
e12	Nuevo Depósito de Agua	80				X			
	<b>Subtotal</b>	<b>10.907</b>	<b>5.630</b>						
e13	Equip. Varios		3.080						
e14	Equip. Varios		4.200				X		X
e15	Depuradora		1.000				X		X
e16	Equip. varios		1.000				X		X
e17	Equip. varios		1.000				X	X	
e18	Vertedero municipal		5.000				X	X	
	<b>Subtotal</b>		<b>15.280</b>						
V1	Jardín Fuente			320			X		
V2	Jardín			210			X		
	<b>Subtotal</b>			<b>530</b>					
V3	Parque-Campo Fútbol			13.400		X	X		X (1)
V4	Jardín Iglesia			680			X		X
V5	Parque			4.045			X		X
V6	Jardín			350		X	X		X (1)
V7	Jardín			60		X			
V8	Jardín			430		X			
V9	Jardín			1.330		X			
V10	Jardín			1.450		X	X		
V11	Jardín			250		X			
V12	Jardín			1.090		X	X		
V13	Jardín			600		X	X		
V14	Jardín			500		X	X		
V15	Jardín			235		X	X		
V16	Jardín			450		X	X		
V17	Jardín			600		X	X		
V18	Jardín			650		X	X		
V19	Jardín			450		X	X		
V20	Jardín			500		X	X		
V21	Jardín			200		X	X		
V22	Jardín			200		X	X		
V23	Jardín			750		X	X		
V24	Jardín			800		X	X		
V25	Jardín			3.560		X			X
	<b>Subtotal</b>			<b>32.560</b>					
	<b>TOTAL</b>	<b>31.817</b>		<b>33.090</b>					



(1) Ambos terrenos son utilizados como campo de fútbol.

En cuanto a las necesidades actuales, planteadas por los responsables municipales (ver Información Urbanística), se realiza la siguiente propuesta de localización:

- **Pista Polideportivo cubierta:** A localizar en zona verde V3.
- **Centro de Servicios Sociales y Almacén Municipal:** A localizar en e13 y e 14. También se podrían localizar sobre terrenos municipales calificados como edificables en zona de ordenanza CA "Casco Antiguo".
- **Parques y Jardines:** A localizar en Zonas Verdes propuestas, y en especial en V3, V4 y V5 por su situación más próxima al Casco Antiguo.
- **Depuradora:** A localizar en e15, aguas abajo de la vega. La localización indicada en los planos, es orientativa.

### 3.2.2. Las zonas de Ordenanza

Las zonas de ordenanza que se establecen dentro del núcleo urbano, contienen las condiciones que han de cumplir las edificaciones y usos permitidos dentro de las diferentes áreas morfológicas existentes o de nueva creación.

Cada zona de ordenanza, se identifica con dichas áreas morfológicas, cuyas características diferenciales en cuanto a las tipologías de la edificación, tamaño de la parcelación y trazado de la red viaria, se pretende controlar, tanto para las áreas consolidadas (caso del Casco Antiguo), como para las áreas de nueva creación (caso de los Ensanches Residenciales y de los polígonos industriales)

La definición de las Zonas de Ordenanza se encuentra recogida en el capítulo 9 de la Normativa, y su delimitación específica (a través de las alineaciones exteriores de la red viaria, que van definiendo las manzanas o áreas edificables) en el plano nº 2 de Ordenación del Núcleo Urbano.

Tal como se regula en la Normativa, la aplicación de las zonas de ordenanza se considera vinculante en el suelo urbano

Las características generales de las Zonas de Ordenanza definidas en el Núcleo Urbano son las siguientes:



- **Zona de Ordenanza C.A. "Casco Antiguo"**

Regula las condiciones de la edificación dentro del espacio singular del Casco Antiguo, caracterizado por el trazado estrecho y sinuoso de las calles, por las manzanas irregulares, y por el tamaño menudo de la parcelación.

El control de la edificación sobre dicho espacio singular, se plantea a través de la tipología de edificación entre medianerías con fachada ajustada a las alineaciones exteriores de las calles y con altura no superior a dos plantas.

Por último esta zona de ordenanza recoge una serie de condiciones estéticas que ha de cumplir la composición de la envolvente exterior de la edificación.

- **Zona de Ordenanza E "Ensanche"**

Regula las condiciones de la edificación, dentro de las áreas actualmente ocupadas por edificaciones residenciales unifamiliares y sobre las áreas de nueva creación o ensanches de similares características.

Al tiempo que se reconoce las características de la parcelación y edificación existentes (incluso permitiendo pequeñas ampliaciones y mejoras), se plantea la regulación de la edificación en base a la tipología de vivienda unifamiliar con dos plantas máximas de altura, el tamaño de la parcelación y el trazado de las calles que definen las alineaciones exteriores de las manzanas o áreas edificables.

En correspondencia con el tamaño mínimo de la parcelación y de la tipología de las viviendas unifamiliares se establecen dos grados dentro de esta zona de ordenanza:

E-1: Ensanche grado 1º, correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas o entre medianerías, con tamaño de parcela de 200 m<sup>2</sup>.

E-2: Ensanche grado 2º, correspondiente a viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, con tamaño de parcela de 1.000 m<sup>2</sup>.



- **Zona de Ordenanza IA "Industria Almacén"**

Regula las condiciones de la edificación de ciertas industrias aisladas existentes y con localización periférica respecto al núcleo urbano.

Las ordenaciones permitidas en esta zona, obedecen específicamente a una gama diversa y flexible en cuanto al tipo de naves industriales y al tamaño de la parcelación: Industrias Nido, Industrias Pareadas e Industrias Aisladas.

La posibilidad de mantenimiento de las instalaciones industriales y de almacenaje que plantee esta zona de ordenanza, ha de tener en cuenta las condiciones impuestas a dichos usos dentro del capítulo 7 de la Normativa, relativas a las medidas de control que han de adoptar las instalaciones existentes respecto al impacto ambiental (en especial potencia instalada, ruidos, humos y vertidos contaminantes)

- **Zona de Ordenanza PP: Plan Parcial o Especial en ordenaciones aprobadas**

Regula los ámbitos sobre los que se encuentran aprobados algún Plan Parcial o Plan Especial y cuyas condiciones de ordenación han de respetar las establecidas en dichos documentos.

Tal es el caso del Plan Especial "Eurovillas", aprobado por Coplaco en 1968 y que posteriormente fué modificado a través de un nuevo Plan Especial denominado "Ciudad de las Américas" aprobado por la CAM en Marzo de 1988.

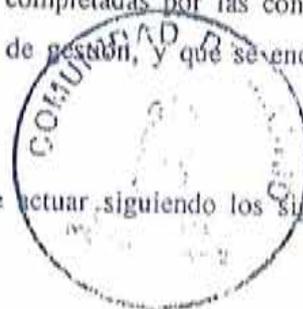
Las deficiencias detectadas en ciertos artículos de las Normas Urbanísticas del Plan Especial "Ciudad de las Américas", aconsejan la modificación de dichas Normas, aplicándose mientras tanto, la Normativa de Rango Superior.

### 3.2.3. Ambitos de gestión

Dentro del núcleo urbano, se establece un sólo tipo de ámbitos de gestión, para cuyo desarrollo será preciso contar con la actuación conjunta de los propietarios de terrenos incluidos en los mismos: UA: Unidades de Actuación en Suelo Urbano

Las condiciones de desarrollo y ejecución para dichos ámbitos de gestión se establecen en el capítulo 9 de la Normativa (Unidades de Actuación) completadas por las condiciones específicas que se indican en las Fichas de cada ámbito de gestión, y que se encuentran recogidas en el capítulo 11 de la Normativa.

En general dentro de estos ámbitos de gestión se ha de actuar siguiendo los siguientes criterios:



### 3.2.3.1. Unidades de Actuación

Las unidades de actuación a los efectos de la Ley 8/1990 se considerarán unidades de ejecución, constituyendo cada una de ellas independientemente un área de reparto, y sujetas por tanto a la cesión al Ayuntamiento del 15% de aprovechamiento.

- a) Obligatoriedad de la cesión y urbanización del suelo destinado a sistemas locales de las calles, zonas verdes y equipamientos incluidas en las mismas.
- b) Necesidad de redactar un Estudio de Detalle, o una ordenación de volúmenes, para ajustar la parcelación y la edificación a ejecutar, a las alineaciones exteriores de las calles indicadas en los planos de ordenación de las NSP y en su caso las posibles mejoras que se puedan introducir en el trazado de dichas calles, siempre que se justifique adecuadamente dichas mejoras.
- c) Necesidad de redactar el correspondiente proyecto de urbanización.
- d) Necesidad de redactar el correspondiente Proyecto de Compensación o de Reparcelación, así como cualquier otra forma simplificada de dichos proyectos, para ajustar las fincas a la ordenación establecida en el Estudio de Detalle.
- e) Posibilidad de que el Ayuntamiento exija la creación de la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de la urbanización por los particulares incluidos en la Unidad de Actuación.
- f) Obligatoriedad de aplicar las zonas de ordenanzas de las presentes NSP y de no superar los aprovechamientos establecidos en las fichas correspondientes.

### 3.2.3.2. Sistema de Actuación

Si bien todos los ámbitos de gestión incluidos en las NSP, tienen previsto la aplicación del Sistema de Compensación (es decir de iniciativa particular), tanto los particulares afectados,

como en el Ayuntamiento, podrán tramitar la modificación del sistema de actuación según las condiciones establecidas en la Normativa de las NSP.

### 3.2.3.3. Relación de los ámbitos de gestión y plazos para el desarrollo

La relación de los ámbitos de gestión incluidos en estas NSP, así como sus características generales son los siguientes:



CUADRO RESUMEN. AMBITOS DE GESTION

Código	Superficie bruta m2.	Zona de Ordenanza	Viarío	Cesiones Equipam.	Z. Verdes	Nº de viviendas aproximadas
UA-1	17.700	E2	3.490		1.770	25
UA-2	23.800	E2	4.240		2.380	34
UA-3	16.250	E2	4.240		1.625	20
UA-4	22.150	E2	4.800	1.050	2.215	28
UA-5	9.204	E2	3.029		1.090	10
UA-6	9.610	E2	2.225		961	12
UA-7	13.400	E2	1.622		1.340	20
UA-8	13.520	E2	1.400	1.000	1.352	19
UA-9	14.500	E2	1.342		1.450	23
UA-10	5.170	E2	1.560		517	6
UA-11	1.500	CA	385			8
<b>Total</b>	<b>146.804</b>		<b>28.333</b>	<b>2.050</b>	<b>14.700</b>	<b>205</b>

Los plazos para el desarrollo de estas unidades, a contar desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, será como máximo el siguiente:

- El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será de tres años.
- El plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de cinco años.

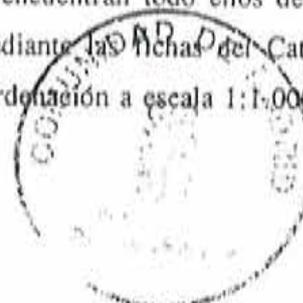
### 3.2.4. El catálogo de edificios y elementos a proteger

Las presentes NSP, contiene un catálogo de edificios y elementos a proteger, que se recogen en el Anexo 2, donde se plantea a través de una Normativa específica y de las fichas individualizadas de cada bien catalogado, las condiciones que han de regular las posibles actuaciones sobre dichos bienes.

Los edificios y elementos catalogados del municipio se encuentran todo ellos dentro del núcleo urbano, siendo identificados individualmente, mediante las fichas del Catálogo y mediante los códigos representados en el plano nº 2 de ordenación a escala 1:1.000

La relación de los bienes catalogados es la siguiente:

1. Iglesia Parroquial
2. Casa particular en Plaza Mayor
3. Casa de los maestros
4. Fuente lavadero
5. Escuelas



### 3.2.5. Las infraestructuras básicas

Las infraestructuras básicas relativas a las redes de abastecimiento de agua, saneamiento-depuración y alumbrado público, que se plantean en las NSP para el Suelo Urbano, se encuentran recogidas en los planos de ordenación números 3.1., 3.2. y 3.3, realizados a escala 1:2.000.

La propuesta de las redes de infraestructura, tienden a plantear el esquema general de las mismas, diferenciando los tramos existentes de los que son de nueva ejecución e indicando su trazado en planta las conexiones y los elementos fundamentales de cada red.

Las condiciones para su ejecución se encuentran recogidas en el capítulo 6 de la Normativa, y también en el capítulo 8, destinada a Sistemas, para aquellos elementos de las redes, tales como depósitos de agua, estaciones depuradoras, que se incluyen en la clasificación específica de suelo de equipamiento.

Las propuestas fundamentales que se plantean para las redes de infraestructuras básicas son las siguientes:

#### **Red de abastecimiento de agua:**

Una vez ejecutado el nuevo depósito (e12) se plantea la ampliación de la red general para dar abastecimiento a las áreas de nuevo desarrollo, discurriendo su trazado por las calles de nueva apertura y mallando en lo posible, los tramos a ejecutar y los existentes.



#### **Red de saneamiento-depuración**

Se recoge la propuesta de realizar los nuevos colectores de las áreas de nuevo desarrollo, para su conexión a los existentes, así como la prolongación del colector final (que actualmente vierte las aguas residuales directamente al arroyo de la vega) hasta la nueva estación depuradora que habrá de ejecutarse (e15).

Dicha estación depuradora, se realizará en coordinación con los responsables correspondientes de la CAM, quienes decidirán el sistema de depuración más aconsejable en función de los estudios que previamente hayan de realizarse.

#### **Red de alumbrado público**

Se recoge la propuesta de ampliación de la red de alumbrado público, dentro de las zonas de nuevo desarrollo, planteando la obligatoriedad de su enterramiento, así como la posibilidad de utilizar luminarias grapadas a fachadas en la zona del Casco Antiguo, y de luminarias con báculo vertical en las áreas de Ensanche.

### **4. DIMENSIONADO DE SUELO: CAPACIDAD DE POBLACION-VIVIENDA**

Se comenta en este apartado, los datos fundamentales derivados de la propuesta de ordenación, para las áreas de nuevos desarrollos residenciales, tanto en lo relativo a la superficie de suelo, como al número de viviendas, y en consecuencia las previsiones de población.

Estos datos se deducen de los datos y propuestas incluidas en los documentos de Información y de Avance, más las ampliaciones incluidas una vez analizadas las sugerencias planteadas en la Exposición Pública del Avance, y que en general prevén un amplio margen de flexibilidad, más allá de la actual dinámica edificatoria del municipio, que permita no rigidizar excesivamente el mercado del suelo.

#### 4.1. NUEVAS ÁREAS RESIDENCIALES: PREVISIONES DE POBLACIÓN

La calificación como nuevas áreas residenciales, incluyen las zonas denominadas de ensanche, con predominancia casi absoluta de las del grado E2 en viviendas unifamiliares sobre parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>.

Según se desprende del cuadro resumen de los ámbitos de gestión propuestos (Unidades de Actuación), se prevé un dimensionado de suelo para nuevos desarrollos residenciales, en torno a las 15 Has. de suelo, con una capacidad para 205 viviendas (densidad media de 14 viv/Ha.)

Además de estas áreas de nuevo desarrollo, hay que tener en cuenta las viviendas que se pueden localizar en la zona de Casco Antiguo y especialmente en el Plan Especial Eurovillas o Ciudad de las Américas.

Mientras el Casco Antiguo tiene una reducida capacidad de acogida de nuevas viviendas (en torno a unas 60 viviendas nuevas ya que lo que se plantea es una ampliación y mejora de las existentes), el Plan Especial citado, constituye un caso singular, con una capacidad en torno a las 600 nuevas viviendas, aunque en una situación totalmente diferente a la planteada para las áreas de nuevo desarrollo en torno al Casco Antiguo.

La estrategia planteada, permitirá reforzar el carácter del núcleo urbano tradicional, con independencia del desarrollo autónomo de Eurovillas, aunque en ambos casos, en base a viviendas de segunda residencia.

Según los datos citados anteriormente, y suponiendo que se verifican durante el periodo vigente de las presentes NSP, la hipótesis de que el Núcleo Urbano se ejecuten el 50% de las viviendas previstas, con una distribución similar a la actual, entre viviendas permanentes

y secundarias del 1/5, y que en Eurovillas se ejecuten alrededor de un 30% de su capacidad (180 viviendas secundarias en su totalidad), arrojaría una cifra global de 280 nuevas viviendas, como horizonte en el año 2.000, con un ritmo de construcción de 28 viviendas/año.

La población que en dicho año 2.000 tendría el municipio, tomando una media de 3 habitantes por vivienda, sería la siguiente:

Población de derecho o permanente: 600 habitantes

Población secundaria: 2.400 habitantes.

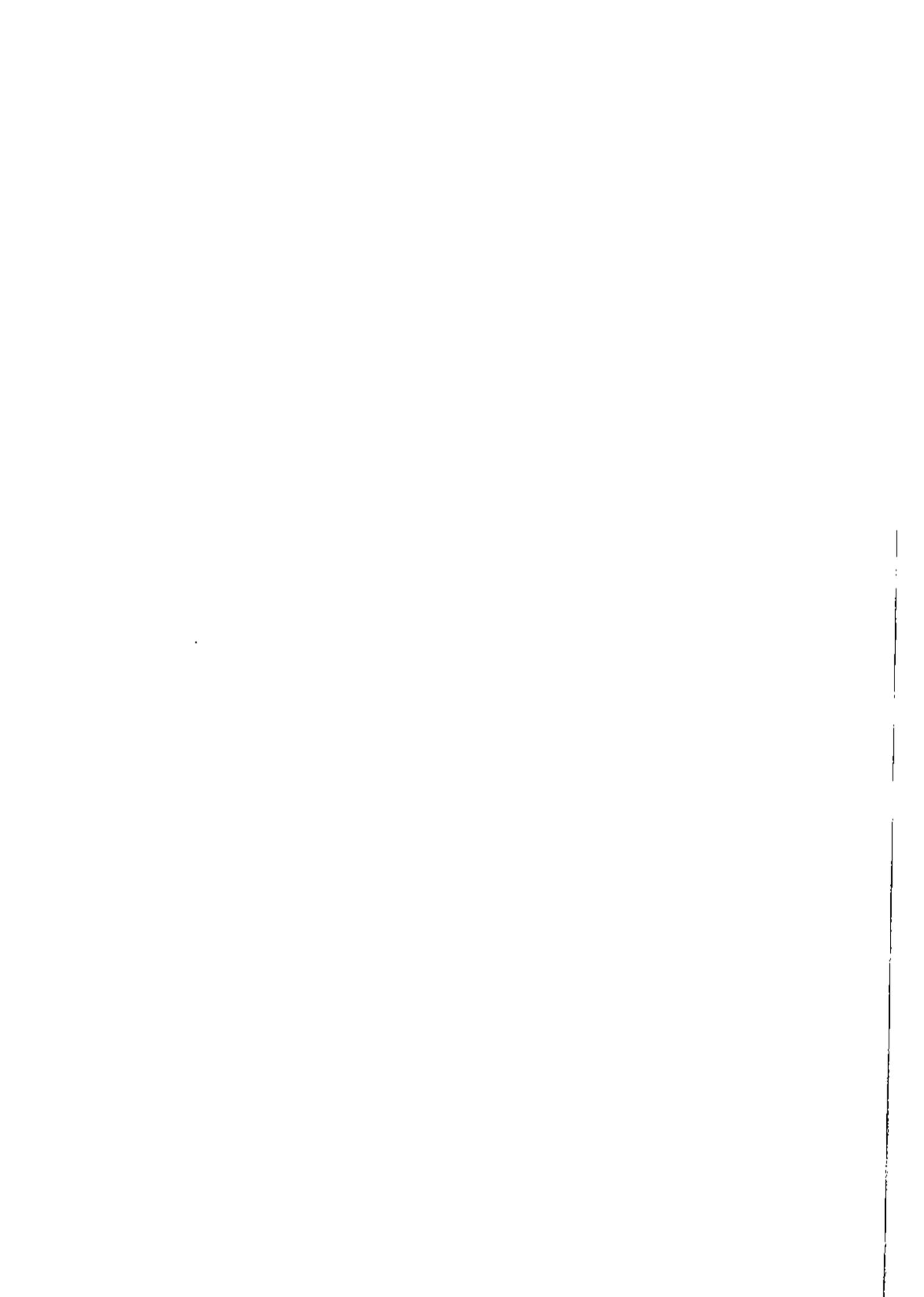


#### 4.2. NUEVAS AREAS INDUSTRIALES

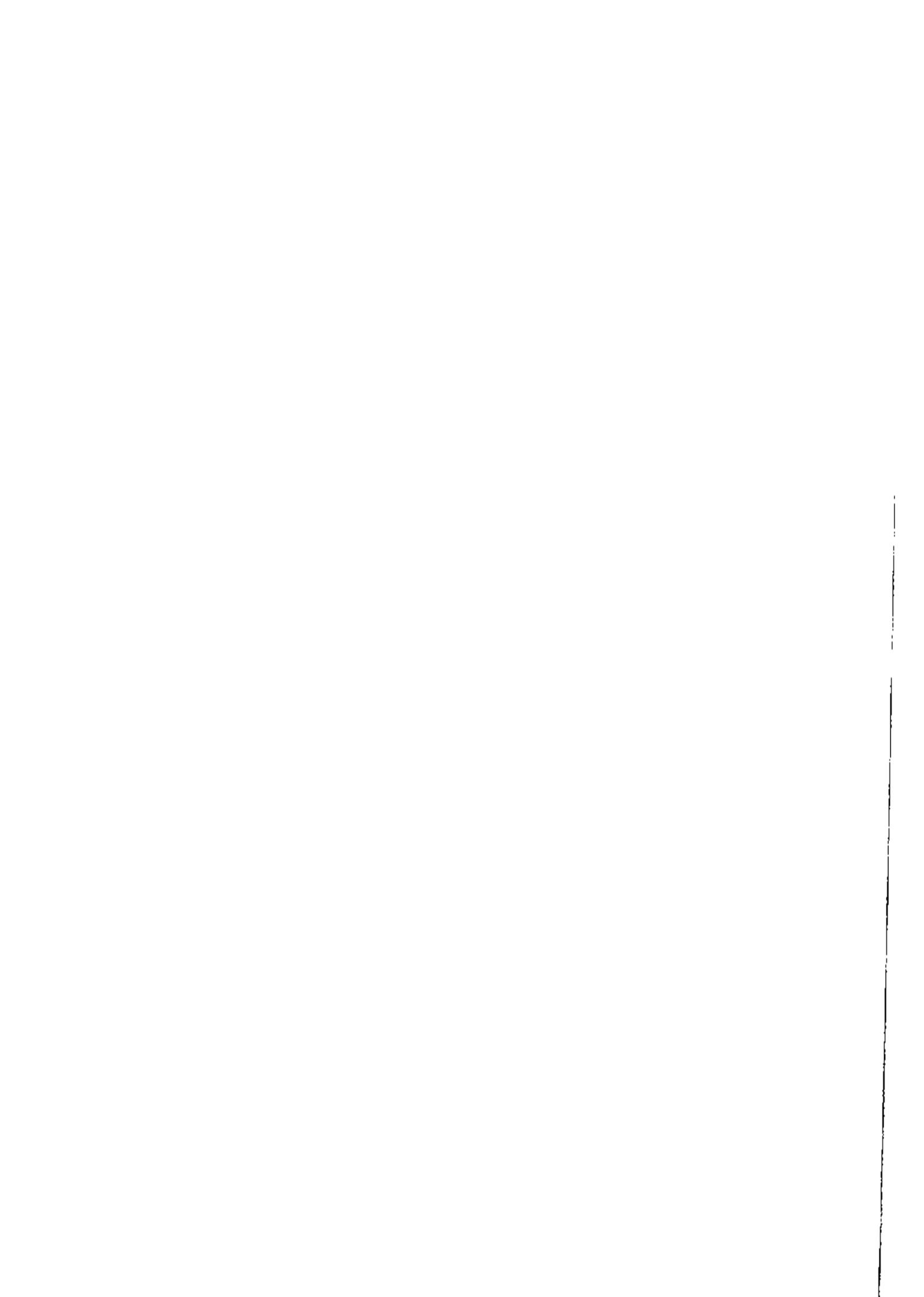
Se prevé una pequeña ampliación para uso industrial de la única nave existente situada en las proximidades del núcleo urbano.

#### 4.3. CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA DE CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO A NIVEL DEL TERMINO MUNICIPAL

Clase de suelo	Zona de Ordenanza Uso	Superficie		Capacidad nuevas viviendas	
		Has.	%	viviendas	%
Suelo Urbano	Areas Consolidadas				
	CA/E1/E2/IA	24,60	11	60	8
	Ensanche E2	15,60	7	134	17
	Plan Especial	182,80	82	600	75
	Subtotal	223,00	100	794	100
Suelo no Urbanizable	Comun-C	1.378,70			
	Protegido-P	1.158,30			
	Subtotal	2.537,00	100		92
	<b>TOTAL</b>	<b>2.760,00</b>	<b>100</b>	<b>794</b>	<b>100</b>



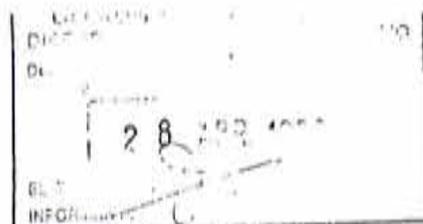
## INDICE ORIGINAL DE LA MEMORIA



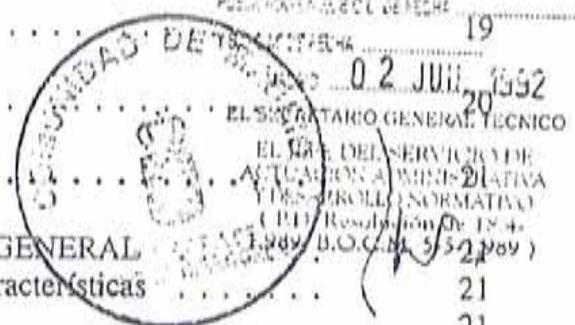
# INDICE

## I. MEMORIA

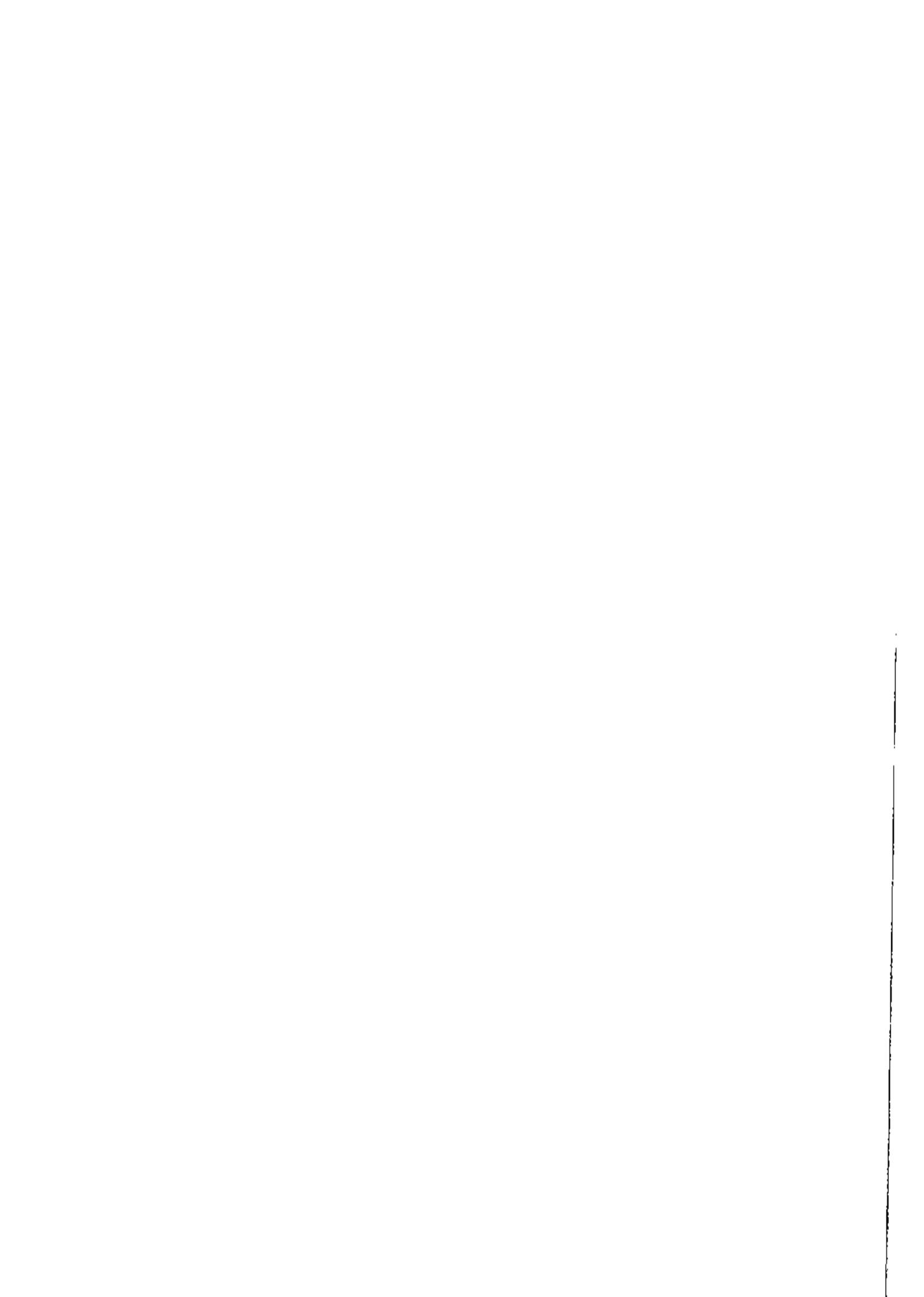
1. SOBRE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DE LAS NUEVAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL . . . . .	1
2. SOBRE LOS CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION ADOPTADOS A NIVEL DEL TERMINO MUNICIPAL . . . . .	1
3. LOS CRITERIOS ESPECIFICOS DE ORDENACION ADOPTADOS . . . . .	
3.1. Estructura urbana del término municipal . . . . .	
3.1.1. Clasificación del suelo . . . . .	4
3.1.2. Definición de los sistemas . . . . .	5
3.2. La ordenación del núcleo urbano . . . . .	6
3.2.1. Los Sistemas . . . . .	6
3.2.1.1. La red viaria . . . . .	7
3.2.1.2. Equipamientos y zonas verdes . . . . .	7
3.2.2. Las zonas de Ordenanza . . . . .	10
3.2.3. Ambitos de gestión . . . . .	12
3.2.3.1. Unidades de Actuación . . . . .	13
3.2.3.2. Sistemas de Actuación . . . . .	13
3.2.3.3. Relación de los ámbitos de gestión y plazos para su desarrollo . . . . .	14
3.2.4. El catálogo de edificios y elementos a proteger . . . . .	15
3.2.5. Las infraestructuras básicas . . . . .	15
4. DIMENSIONADO DEL SUELO: CAPACIDAD DE POBLACION-VIVIENDA . . . . .	16
4.1. Nuevas áreas residenciales: Previsiones de población . . . . .	17
4.2. Nuevas áreas industriales . . . . .	18
4.3. Cuadro resumen de la propuesta de clasificación y calificación del suelo a nivel del término municipal . . . . .	18



5. LA NORMATIVA DE LAS NSP . . . . .	19
6. OTROS DOCUMENTOS . . . . .	19
7. LOS PLANOS DE ORDENACION . . . . .	20
II. NORMAS URBANISTICAS . . . . .	
CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL . . . . .	
Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y características . . . . .	21
Artículo 1.2. Ambito de aplicación . . . . .	21
Artículo 1.3. Vigencia . . . . .	21
Artículo 1.4. Efectos . . . . .	22
Artículo 1.5. Revisión, modificación y suspensión . . . . .	22
1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual . . . . .	22
1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior . . . . .	22
1.5.3. Supuestos generales de revisión . . . . .	23
1.5.4. Iniciación de la revisión . . . . .	23



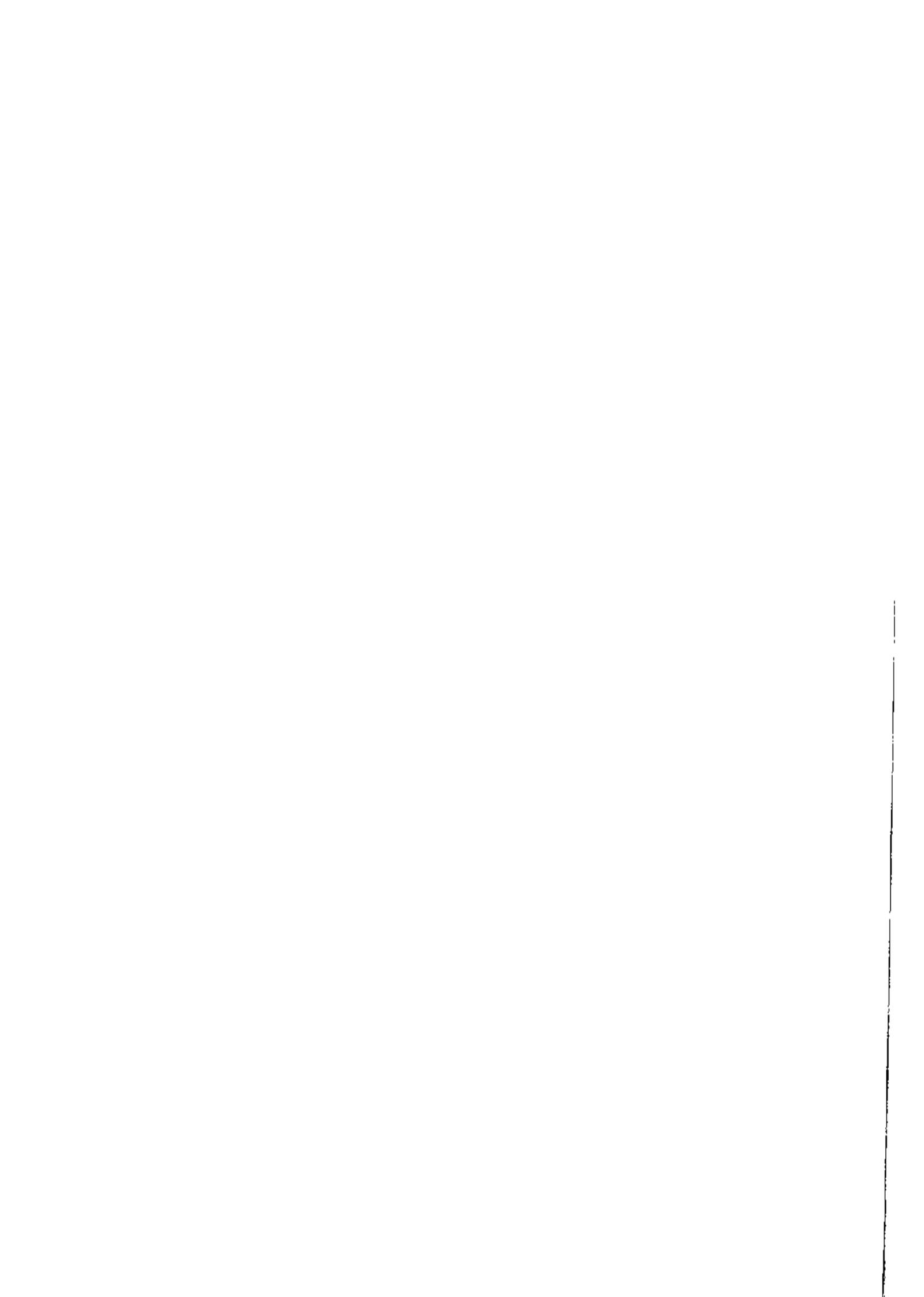
DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE P.O. N.º 194 MARZO 1992  
PUESTA EN PLAZO DE VECHES . . . . .  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE  
ACTUACION ADMINISTRATIVA  
Y DESARROLLO NORMATIVO  
(D. Resolución de 18 +  
1989 B.O.C.M. 5/52 pag)

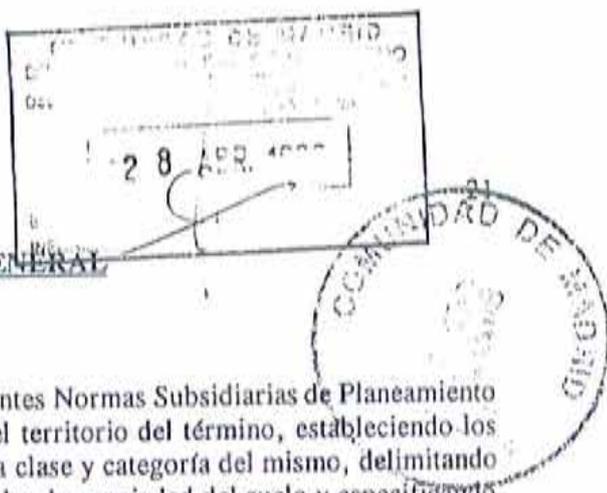


**SEGUNDA PARTE**  
NORMAS URBANISTICAS



**CAPITULO 1**  
**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**





## CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

### Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y características

Objeto y fundamento. El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Estas Normas son el instrumento de concreción del sistema de Planeamiento establecido por la Ley 19/1975 de 2 de Mayo y su texto refundido aprobado por RD 1346/1976 de 9 de Abril, redactándose asimismo en desarrollo de la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, según lo señalado en su Disposición Adicional Primera.3.

Revisión y adaptación. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal de las precedentes, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Características. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- a) Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- b) Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- c) Son inmediatamente ejecutivas.
- d) Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- e) En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el artículo 14.4. de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid.

### Artículo 1.2. Ambito de aplicación

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal.

### Artículo 1.3. Vigencia

Las presentes Normas entrarán en vigor a partir de los quince días siguientes a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las



mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

#### Artículo 1.4. Efectos

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, será públicos, obligatorios y ejecutivos.

Publicidad. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información sobre el régimen aplicable a una finca.

Obligatoriedad. Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan a vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutoriedad. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los artículos 64 y 65 de la Ley de Suelo y concordantes.

#### Artículo 1.5. Revisión, modificación y suspensión

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

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

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

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 10/1984 de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en los números 2 y 3 del artículo 13 de la mencionada Ley 10/1984.



### 1.5.3. Supuestos generales de revisión

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- d) Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.
- e) Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad de una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- f) Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.
- g) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- h) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación, Polígonos y Sectores.

### 1.5.4. Iniciación de la revisión

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

### 1.5.5. Modificaciones puntuales

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alternaciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

### 1.5.6. Suspensión del Planeamiento

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el artículo 51.1. de la Ley del Suelo y artículo 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

### Artículo 1.6. Afecciones, normativa complementaria

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica. De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Ordenación Territorial y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

### Artículo 1.7. Contenido documental

Contenido documental. Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística constituida por memoria informativa y planos de información.
2. Memoria justificativa
3. Normas Urbanísticas
4. Planos de Ordenación

Anexo.  
 Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable  
 Catálogo y Normativa de edificios y elementos a proteger  
 Programa de Prioridades y Análisis Económico Orientativo

### Artículo 1.8. Normas de interpretación

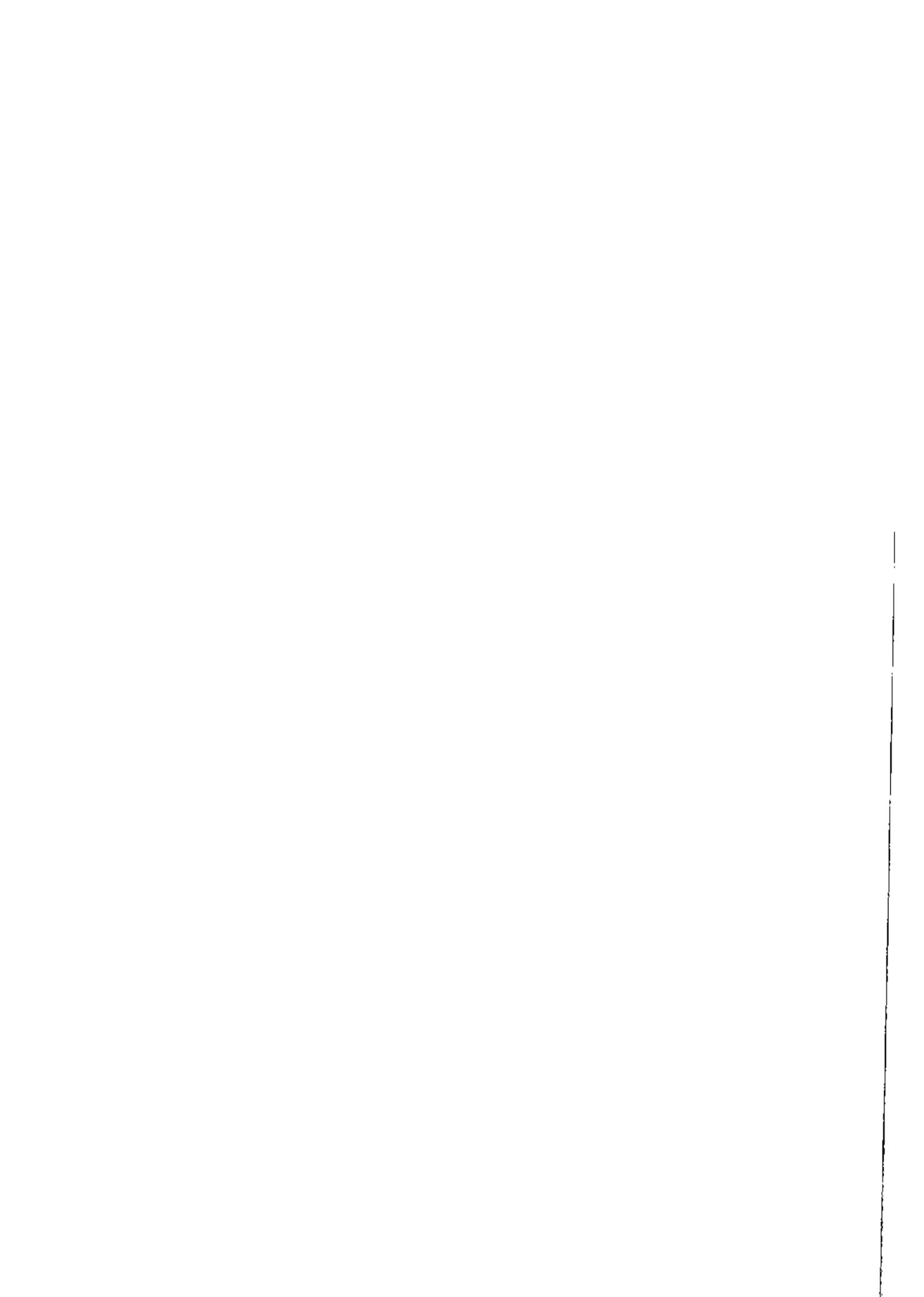
Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

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

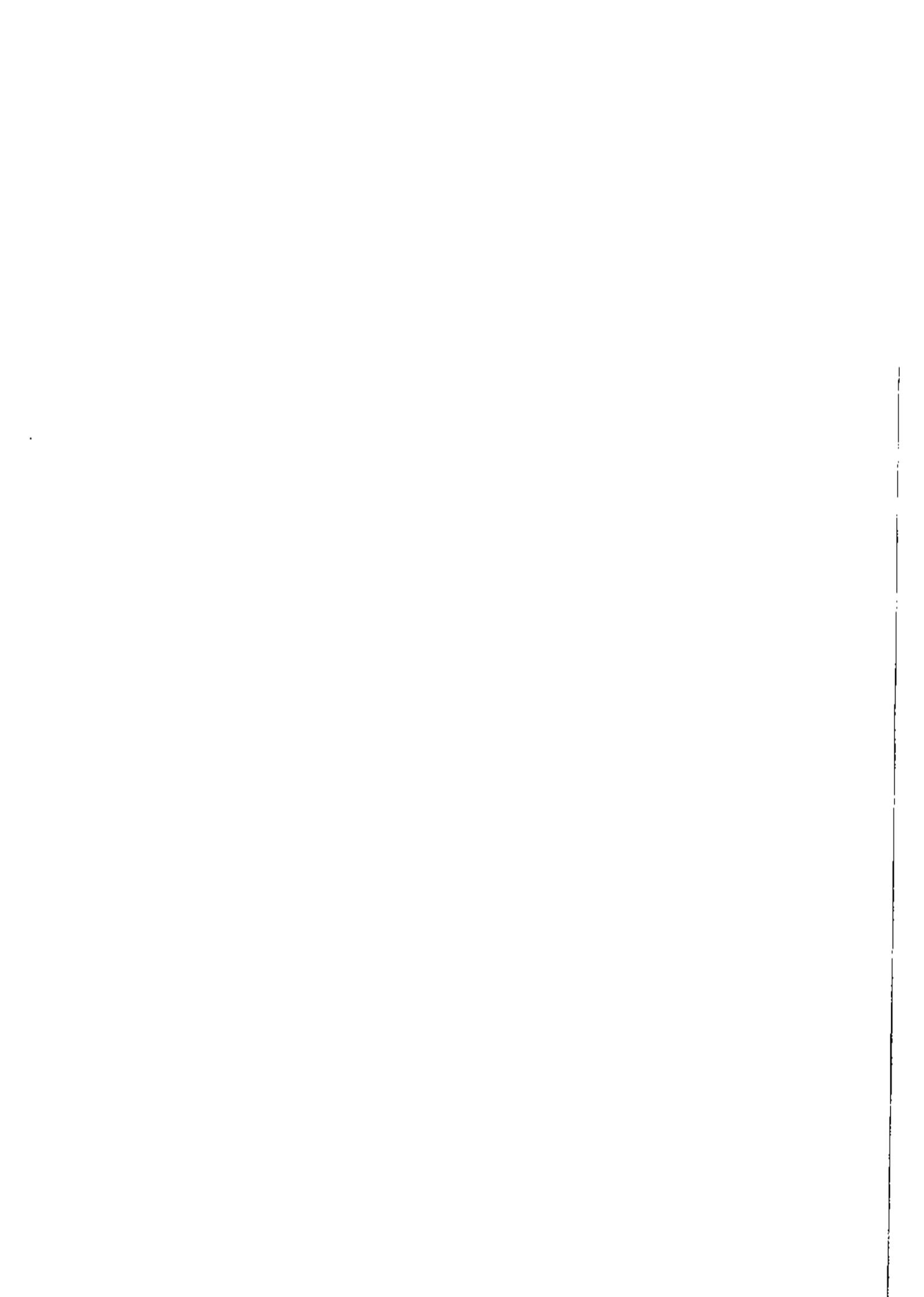


Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquéllas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

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



**CAPITULO 2**  
**REGIMEN GENERAL DEL SUELO**



## CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

### Artículo 2.1. Clasificación del suelo

En virtud de la legislación vigente (Art. 76 de la Ley del Suelo), las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1. Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

- a) El suelo no urbanizable es aquél que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el capítulo 11 de estas Normas.

- b) El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo 9 de estas Normas.

- c) El suelo apto para urbanizar comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo 10 de estas Normas.

2.1.2. Igualmente se define la "estructural general y orgánica del territorio" a través de:

- a) Los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

- b) Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanza, a las que se les asignan usos globales pormenorizados y la intensidad de los mismos.





## **Artículo 2.2. Sistemas Generales y locales**

2.2.1. Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

2.2.2. Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los sistemas locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien Unidades de Actuación a las que se vinculan, bien sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

2.2.3. Los sistemas generales y locales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas, en concreto a través del capítulo 8 de esta Normativa.

## **Artículo 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional**

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid.

## **Artículo 2.4. Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes**

En el suelo urbano y apto para la urbanización por comparación entre las condiciones normativas y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En el suelo no urbanizable se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas, por el Inventario de Instalaciones en suelo No Urbanizable que forma parte de las Normas Subsidiarias.

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

### **2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa**

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar y a las señaladas en las Normas para el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable.



en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

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

- La seguridad de las personas y bienes
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el Suelo No Urbanizable tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del Inventario anejo, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid pueden fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

#### 2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos

Las actuaciones sobre estos bienes se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Edificaciones y Elementos a proteger.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Anexo de esta Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

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

Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el artículo 2.4.4.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

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

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del art. 60.3 de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares en las fichas del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición



en el plazo de quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable en cuyas fichas correspondientes del Inventario anejo, se señale expresamente que sean susceptibles de expropiación o demolición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

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

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

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

En aplicación del art. 61 de la Ley del Suelo, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señalada para la zona de ordenanza que le corresponda en Suelo Urbano o apto para urbanizar, o la descrita en la Norma 11.5.6. para el Suelo No Urbanizable.

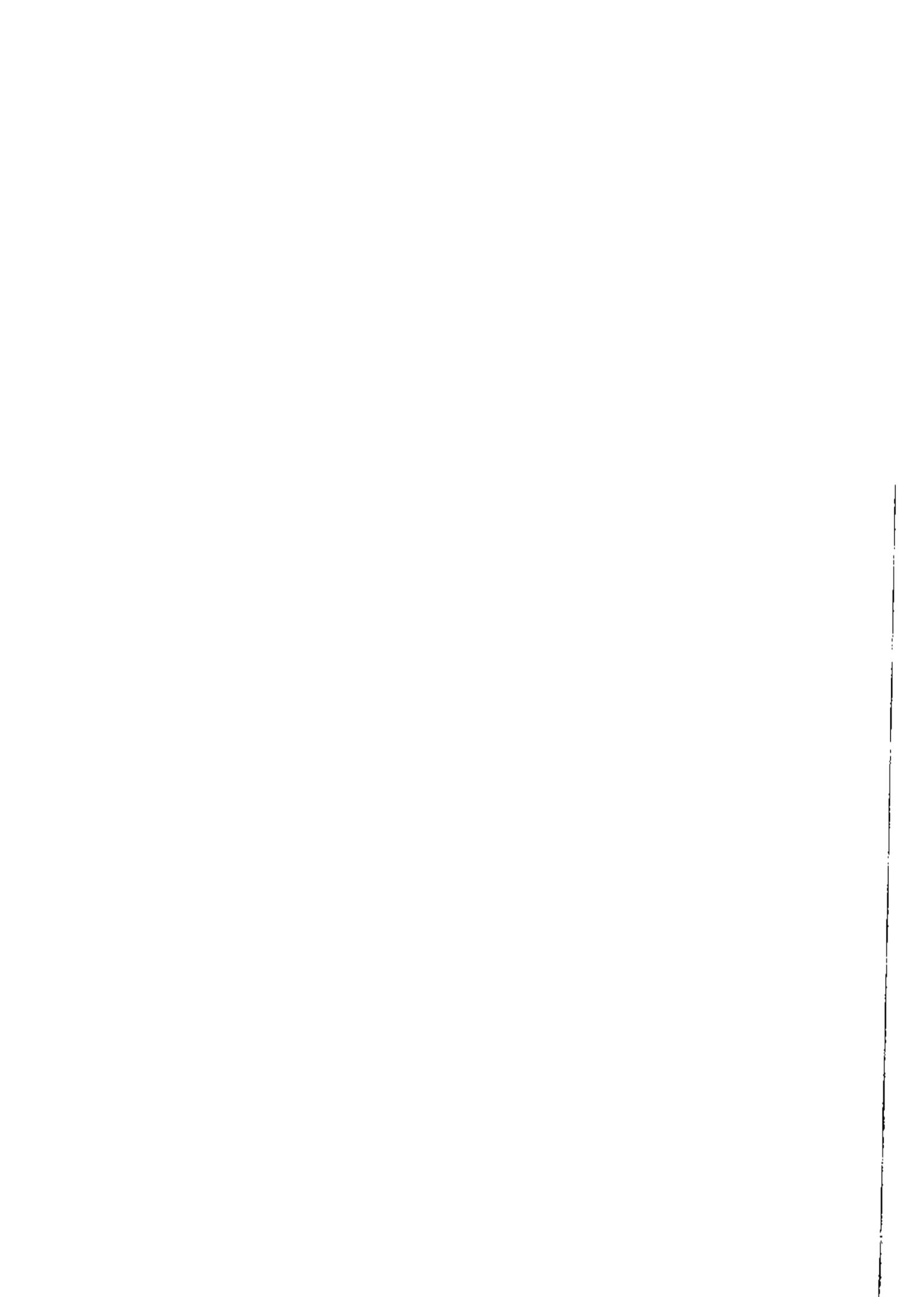
No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en el Suelo No Urbanizable y en la correspondiente ficha del Inventario anejo, se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente, (garantizadas en este caso mediante aval) las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en la Norma 2.4.3.

### Artículo 2.5. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

**CAPITULO 3**  
**DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS**



## CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

### Artículo 3.1. Condiciones generales para su desarrollo

3.1.1. La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

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

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

### Artículo 3.2. Tipos de Planes y Proyectos

#### 3.2.1. Objeto

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

#### 3.2.2. Tipos

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Subsidiarias, son los siguientes:

- Planes Especiales
- Estudios de Detalle
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Obras Ordinarias
- Proyectos de Reparcelación
- Proyectos de Compensación
- Proyectos de Expropiación
- Proyectos de Parcelación
- Proyectos de Edificación

#### 3.2.3. Planes Especiales

##### a) Contenido:

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del



documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

a.1. En todo caso en el ámbito del "suelo urbano" los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de las Normas diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

a.2. Asimismo y en todo caso, en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.



- Descripción de las características del sistema general;
  - Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
  - Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:
    - Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
    - Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
  - Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
  - Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.
  - Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
  - Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.)
  - Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.
  - Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
  - Programación de obras.
  - Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
  - El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.
- a.3. En el ámbito del "Suelo Apto para Urbanizar" exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo No Urbanizable afecte e incluya áreas de Suelo Apto para Urbanizar, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo No Urbanizable, además de las siguientes:
- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
  - Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.



b) Tramitación

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 43 de la Ley del Suelo y artículos 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de Junio.

c) Formulación

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 27 de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.

### 3.2.4. Estudios de Detalle

a) Contenido

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y además las siguientes:

- Ambito de actuación
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables
- Definición de alineaciones y rasantes
- Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

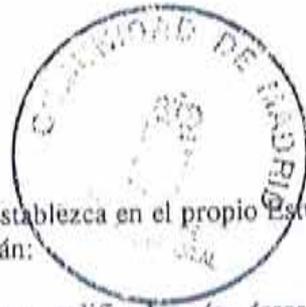
En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éstas no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes)
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactará para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar



acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

#### b) Tramitación

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 40.2 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Política Territorial, en el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el artículo 140.5. del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 7.37 del Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de Junio.

#### c) Formulación

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

### 3.2.5. Proyectos de Urbanización

#### a) Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 15 de la Ley del Suelo y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo
- Definición de alineaciones y rasantes



- Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6).
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b) Garantías

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido en los artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En el Suelo Apto para Urbanizar, se estará a lo señalado en la Ley precitada.

c) Tramitación

Se habrá de tramitar ante el Ayuntamiento que será quien acuerde sobre la oportunidad de su aprobación y de conceder la preceptiva licencia municipal.

d) Formulación

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

### 3.2.6. Proyectos de Obras Ordinarias

a) Contenido

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrá las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (artículo 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.



- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

b) Tramitación

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

c) Formulación

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.2.6. d.)

**3.2.7. Proyectos de Reparcelación**

a) Contenido

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

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

b) Tramitación y formulación

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

**3.2.8. Proyectos de Compensación**

a) Contenido

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

b) Tramitación y formulación

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión.



### 3.2.9. Proyectos de Expropiación

#### Contenido, tramitación y formulación

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto la Ley 8 de 25 de julio de 1990 sobre Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo así como el resto de la legislación vigente.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento se atenderá a lo regulado en la Ley 8/1990 anteriormente citada.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2000 o en su caso la escala 1:5000 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

### 3.2.10. Proyectos de Parcelación

#### a) Contenido

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o mas detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o mas detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

#### b) Tramitación y formulación

Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

### Artículo 3.3. Condiciones de actuación y ejecución de las Normas Subsidiarias



#### 3.3.1. Ambitos de Actuación

##### a) Tipos de ámbitos

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las unidades de Gestión contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Actuación.

Las unidades de actuación a los efectos de la Ley 8/1990 se considerarán unidades de ejecución, constituyendo cada una de ellas independientemente un área de reparto, y sujetas por tanto a la cesión al Ayuntamiento del 15% de aprovechamiento.

##### b) Requisitos para la delimitación

La delimitación de Polígono en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del artículo 117.1 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano atenderá las determinaciones de los artículos 117.3 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

##### c) Formulación

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

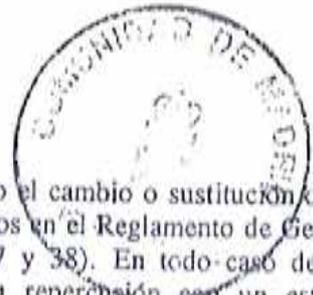
#### 3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación

La ejecución de las Unidades de Gestión se realizará mediante cualquier de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación
- Cooperación
- Expropiación

El sistema de actuación de cada unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda (Ver capítulo 12).

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



La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otra, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (artículos 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

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

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

### 3.3.3. Sistemas de Compensación

#### a) Definición

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

#### a.1. Compensación en polígonos o unidades de actuación de propietario único

Cuando se trate de un solo propietarios de los terrenos del Polígono o Unidad de Actuación, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus conductores no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 15% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de Suelo Apto para Urbanizar, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 105 de la Ley del Suelo.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

#### a.2. Compensación en polígonos o unidades de actuación de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de



propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Actuación.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del Polígono o Unidad de Actuación.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotando el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del artículo 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva.

b) Ejecución de las obras de urbanización

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

c) Cesión de terrenos y obras de urbanización

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar estos terrenos con el fin de su utilización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

d) Incumplimiento y responsabilidades

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un Polígono o Unidad de Actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.4. Sistema de Cooperación

a) Definición

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Polígono o Unidad de Actuación aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión.

b) Cooperación en Polígonos o Unidades de Actuación de innecesaria reparcelación

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- b.1. Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o Unidad de Actuación pertenezcan a un solo propietario.
- b.2. Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.
- b.3. Cuando en suelo apto para urbanizar, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del 10% del aprovechamiento que le corresponda.
- b.4. Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios y de acuerdo con ellos, cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación, real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondientes.

c) Cooperación en Polígonos o Unidades de Actuación de obligatoria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se de ninguno de los supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión, y se requiere el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Apto para Urbanizar.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta o simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del Polígono o Unidad de Actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el artículo 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.



- Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el artículo 115 del Reglamento de Gestión.
- Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que los desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del artículo 116 del Reglamento de Gestión.
- Normalización de fincas; cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto será los regulados en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda -Proyecto de reparcelación, escritura de reparcelación voluntaria, proyecto de reparcelación económica o proyecto de normalización de fincas- producirá los siguientes efectos:

- Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.
- Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

d) Ejecución de las obras de urbanización

El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

- d.1. Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- d.2. Si la reparcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debido efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.



Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

e) Cesión de terrenos y obras de urbanización

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.5. Sistema de expropiación

a) Objeto y procedimiento

La expropiación forzosa se podrá aplicar para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a.1. Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

- a.2. Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que las desarrollen.
- a.3. Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación.
- a.4. Para la formación del patrimonio municipal de suelo.



b) Valoraciones

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la ya citada Ley 8 de 25 de julio de 1990.

3.3.6. Cesiones obligatorias

- a) Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan.
- b) En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de Educación General Básica, al servicio del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

En todo caso y con independencia de la poligonación, se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

3.3.7. Costes de la Urbanización

a) Obligaciones de los propietarios

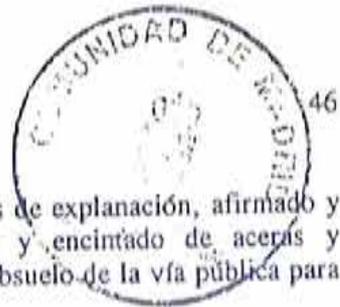
Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- a.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
- a.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.
- a.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

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

b) Obras

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un Polígono o Unidad de Actuación, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.



- b.1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Actuación o Polígono.
- b.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).
- b.4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.
- b.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores del Polígono, Unidad de Actuación o Plan Parcial.

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

c) Incumplimiento

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar:

- c.1. A la exención de las cuotas de urbanización por la vía de apremio;
- c.2. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

3.3.8. Conservación de la Urbanización

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un Polígono o Unidad de Actuación quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrollen.

Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle las mismas los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de

conservación y mantenimiento se determinarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión.

Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades de Conservación, que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

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

### 3.3.9. Derecho a edificar

#### a) Edificación de parcelas urbanizadas

Solo podrá edificarse en suelo urbano y apto para urbanizar en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los artículos 78 y 81.2 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

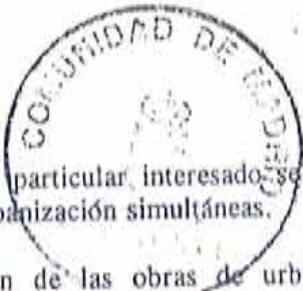
Cuando se trate de Polígonos o Unidades de Actuación, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- a.1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- a.2. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen,
- a.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- a.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

#### b) Urbanización y edificación simultánea.

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

- b.1. Que tratándose de suelo incluido en un Polígono o Unidad de Actuación se hayan cumplido los requisitos del apartado a.1, a.2. y a.3. anterior.

- 
- b.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- b.3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- b.4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- b.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

- b.6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

#### Artículo 3.4. Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución

##### 3.4.1. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el artículo 16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanísticas y en las presentes Normas Subsidiarias.

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



### 3.4.2. Régimen general

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como por lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

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

### 3.4.3. Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación en el artículo 7.40 del Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de Junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de Julio.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

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

#### a) Licencias de Parcelación

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

#### b) Licencias de Urbanización

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 60 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

#### c) Licencias de edificación (obra mayor)

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

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



- c.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que puedan ser edificada.
- c.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

d) Licencias de edificación (obra menor)

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

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

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

- d.1. Plano de situación de la obra.
- d.2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se requiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
- d.3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- d.4. Presupuesto real de la obra.
- d.5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

e) Licencias de apertura

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa del componente de los vertidos, así como, el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia, a una única actividad, correspondiente a una sola empresa o razón social.

La concesión de licencias de Actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación estando supeditada la licencia o autorización



municipal al informe favorable emitido por el organismo de la Administración Central o Autonómica competente.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

#### 3.4.4. Autorizaciones concurrentes

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

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

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo determinado en los artículos 14 y 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, que se recogen en el capítulo 11 de estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

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

#### 3.4.5. Caducidad y prórroga

En aplicación del artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

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

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por



ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo, según dispone el artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

**3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso**

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia y sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

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

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

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

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

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



### 3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial

De acuerdo con lo establecido en el artículo 55.2. de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

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

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

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

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

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

### 3.4.8. Ordenes de ejecución

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

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

Su regulación viene establecida en los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo, en relación con el 209 de dicho cuerpo legal y de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### 3.4.9. Declaración del estado ruinoso

El artículo 183.2 y de la Ley del Suelo establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.



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

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

#### 3.4.10. Obra menor

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
  - Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.d.
  - El contratista o personas que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

- a) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
- a.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
  - a.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
  - a.3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
  - a.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
  - a.5. Colocación de postes de todo tipo



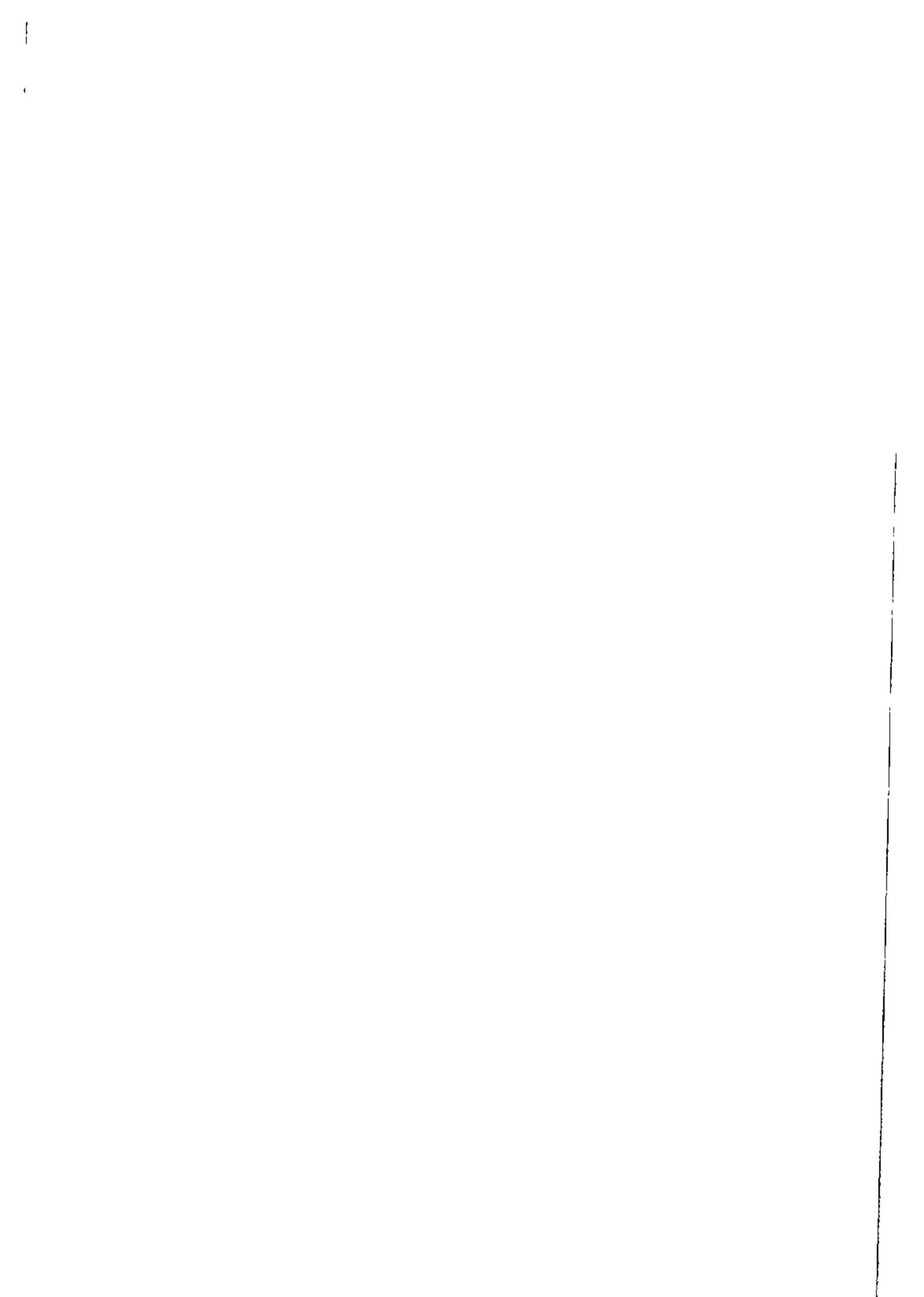
55

- a.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- b) Obras auxiliares de la construcción
- b.1. Establecimientos de vallas de protección de obras.
  - b.2. Construcción de puentes, andamios y similares.
  - b.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.
  - b.4. Acotamiento de fachadas.
  - b.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
  - b.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
  - b.7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- c) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios
- c.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  - c.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
  - c.3. Reparación de cubiertas y azoteas
  - c.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados.
  - c.5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
  - c.6. Colocación de rejas
  - c.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  - c.8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
  - c.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
  - c.10 Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

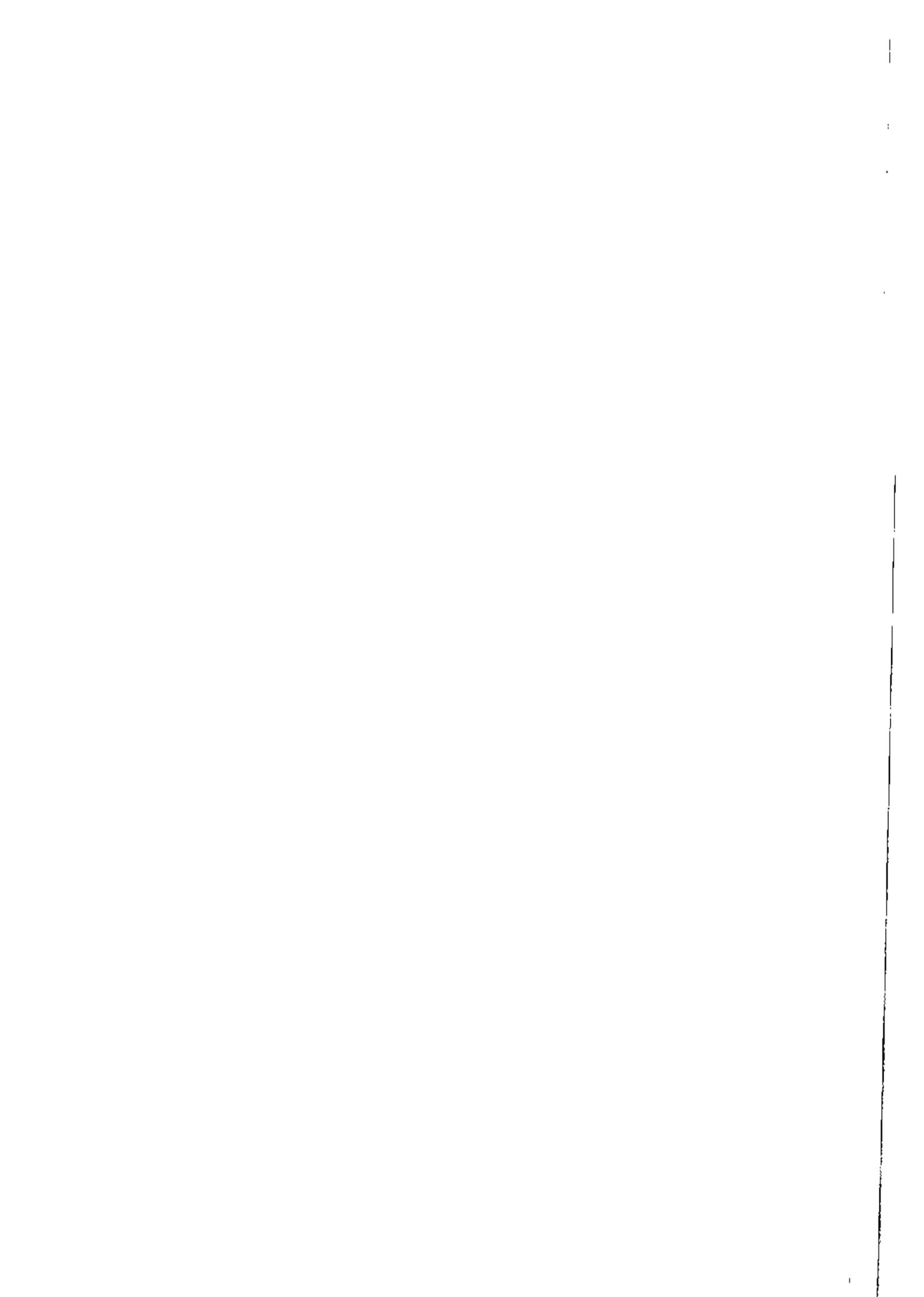


56

- c.11 Construcción y modificación de escaparates <sup>que no afecten</sup> a la modificación de la dimensión de los huecos.
- c.12 Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
- c.13 Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
- d) Obras en las parcelas y en la vía pública
- d.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- d.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.
- d.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
- d.4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
- d.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.



**CAPITULO 4**  
**NORMAS GENERALES REGULADORAS**  
**DE LOS USOS**





## CAPITULO 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

### **Artículo 4.1. Regulación de usos**

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el capítulo 9 de esta Normativa.

En el Suelo Apto para Urbanizar se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los suelos con esta clasificación a las mismas zonas de ordenanza definidas para el suelo urbano, según se establece en el artículo 9.5. de estas normas.

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

### **Artículo 4.2. Tipos de usos**

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

#### **4.2.1. Uso principal**

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

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

Es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo estos, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

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

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

### **Artículo 4.3. Clases de usos**

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases:

#### **4.3.1. Uso Residencial**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el artículo 4.4.1. de las presentes Normas.



- a) Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar: La situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser: entre medianerías adosada, o aislada con otras edificaciones. La parcela deberá cumplir las condiciones de parcela mínima.
- b) Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

#### 4.3.2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hostelero

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.) que queden reguladas en el artículo 4.4.2. de las presentes Normas.

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere al 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
- b) Categoría 2ª. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificios exclusivo.
- c) Categoría 3ª. Establecimiento hostelero en edificio exclusivo.

#### 4.3.3. Uso de aparcamiento

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja y bajo rasante de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, y en espacio interior de parcela. Dicho uso queda regulado en el artículo 4.4.3. de las presentes Normas.

#### 4.3.4. Uso dotacional: Equipamientos

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el artículo 4.4.4. de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.



- b) Categoría 2ª. Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados en edificio exclusivo.
- c) Categoría 3ª. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vía de relación como de actividades culturales y de recreo.
- d) Categoría 4ª. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

#### 4.3.5. Uso de industria y almacenes

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como el almacenamiento de las mismas, las cuales quedan reguladas en el artículo 4.4.5. de las presentes Normas.

Se consideran las siguientes:

- a) Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- b) Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosas.
- c) Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras, que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.
- d) Categoría 4ª. Industrias de explotación de recursos naturales o forma de energía o que representan actividades clasificadas.

#### 4.3.6. Usos de espacios libres y zonas verdes

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

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

#### 4.3.7. Uso agropecuario

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales así como al almacenamiento de materias relacionadas con este uso.



Se distinguen dos categorías:

Categoría 1ª. Pequeñas superficies destinadas al cultivo intensivo en forma de huertos, o corrales dedicados al cuidado de aves en número reducido. La explotación se realiza en la propia parcela en edificaciones auxiliares.

Categoría 2ª. Resto de las explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas sin limitación de tamaño. Las explotaciones ganaderas se situarán en el Suelo No Urbanizable Común, cumpliendo las condiciones particulares que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas.

#### Artículo 4.4. Condiciones generales de cada uso

##### 4.4.1. Uso Residencial

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

##### a) Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

##### b) Condiciones de ventilación

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicable, sobre cerramientos de fachada, que podrán dar al espacio exterior o a los patios de ventilación. El estar-comedor deberá de tener un hueco al espacio exterior o a patio abierto. Las piezas no habitables, podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>.

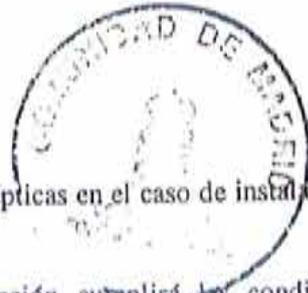
##### c) Condiciones de servicios e instalaciones

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

c.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Superficie útil < 80 m<sup>2</sup>.    81 a 150 m<sup>2</sup>.    > 150 m<sup>2</sup>.  
Potencia mínima 3.000 w.    5.000 w.    8.000 w.

c.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano



y Apto para Urbanizar y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

c.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

c.5. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

d) Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del caballete de cubierta.

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

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

e) Condición de superficie y dimensiones mínimas

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>.
- Estar-comedor: 15 m<sup>2</sup>. en vivienda de menos de 3 dormitorios y 20 m<sup>2</sup>. en vivienda de más de tres dormitorios.
- Dormitorio: 6 m<sup>2</sup>. el individual y 10 m<sup>2</sup>. los dobles, de superficie útil.
- Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3 m<sup>2</sup>.
- Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m<sup>2</sup>.

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 m.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

Se prohíbe específicamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

**4.4.2. Uso Terciario: Comercial, oficinas y hostelero**

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados a), b), c) y d) del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.



#### 4.4.3. Uso de Aparcamiento

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima del 16%.

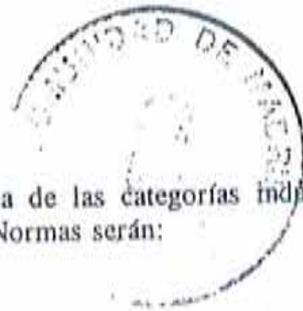
#### 4.4.4. Uso dotacional: Equipamientos

- a) Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.
- b) Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- c) Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Salud o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.
- d) Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- e) Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

En general, los usos de equipamientos deberán cumplir también las condiciones establecidas en el capítulo 8 de estas Normas.

#### 4.4.5. Uso Industrial

- a) En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a las actividades que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas,
- b) Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.



c) Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el artículo 4.3.5. de las presentes Normas serán:

CATEGORIA INDUSTRIAL		LOCALIZACION				
		Fuera de polígono industrial	Edificio no exclusivo	Edificio exclusivo	Polígono Industrial	Suelo No Urbanizable
		Cualquier planta	Planta baja			
1ª	a	150	300	libre		
	b	0,05	0,05	0,10		
	c	5	10	60		
2ª	a		300	libre	libre	
	b		0,095	0,10	0,10	
	c		10	90	350	
3ª	a				libre	
	b				ilimitada	
	c				ilimitada	
4ª	a					libre
	b					ilimitada
	c					ilimitada

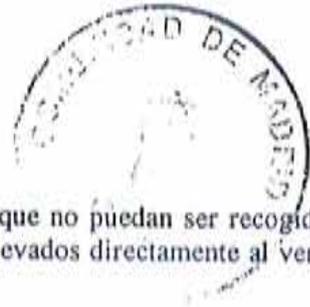
- a: m2. construidos máximos
- b: Kw/m2. Densidad de potencia máxima a instalar
- c: Potencia mecánica máxima a instalar (en Kw.)

La superficie construída habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

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

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



- d) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
- e) Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirá las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas (art. 7.2.3.)
- f) Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no víveras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
- g) En las obras de Nueva Planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos cincuenta (350) cm. de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el trabajo.

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

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

- h) Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m<sup>2</sup>. y un volumen de veinte (20) m<sup>3</sup>. por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
- i) Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construída o fracción de quinientos (500) m<sup>2</sup>.
- j) En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

#### 4.4.6. Uso de zonas verdes

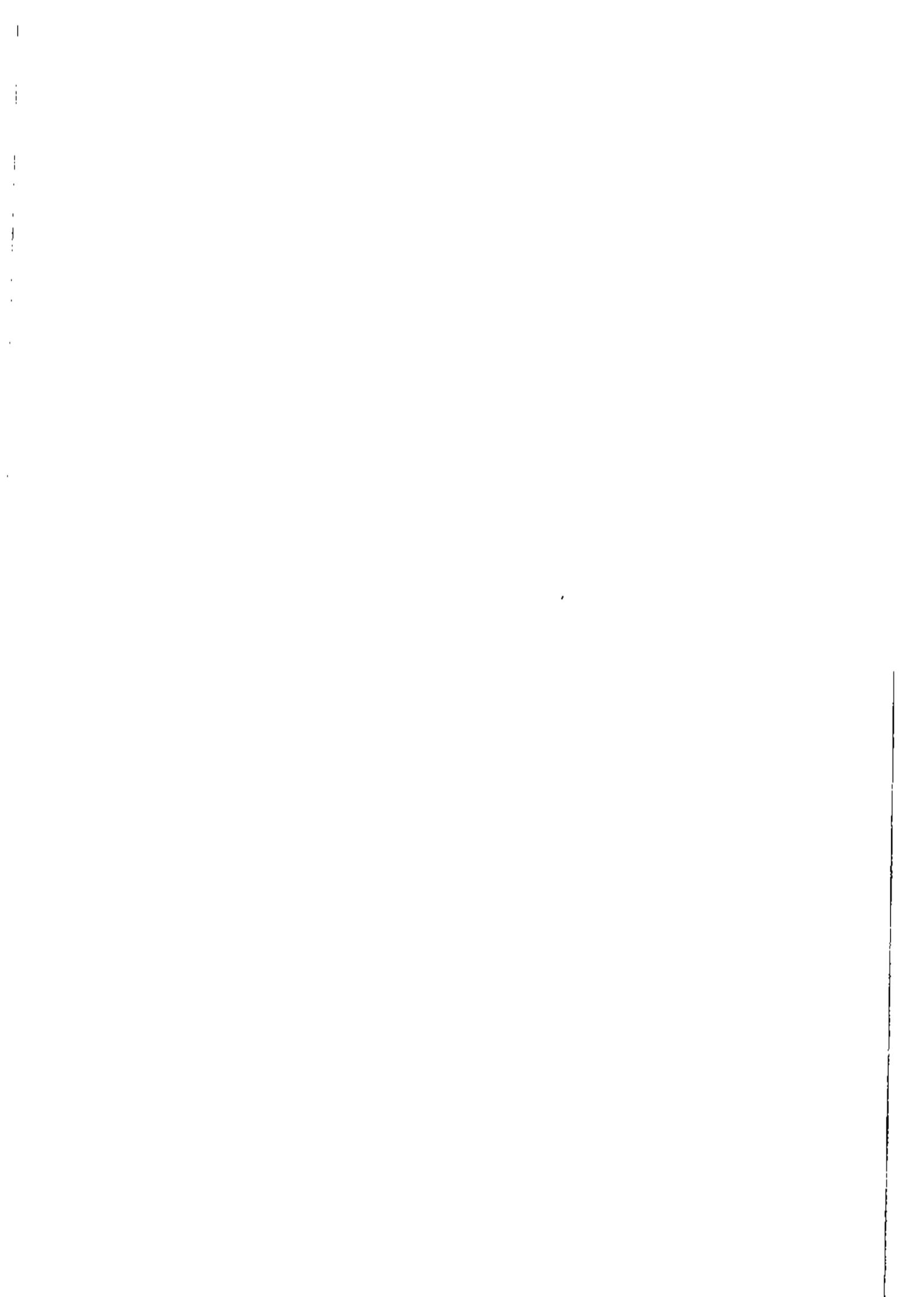
Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del mas estricto ornato.

En general los usos de Zonas Verdes, también deberan cumplir las condiciones establecidas en el capítulo 8 de estas Normas.



#### 4.4.7. Uso agropecuario

- a) Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- b) Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.
- c) Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.
- d) No se permiten sótanos ni semisótanos.
- e) En función de su situación en Suelo Urbano o No Urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.



**CAPITULO 5**  
**NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

## CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

### Artículo 5.1. Objeto y contenido

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

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

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

- Condiciones que afectan a la parcela
- Condiciones que afectan a las construcciones.

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

### Artículo 5.2. Condiciones que afectan a la parcela

#### 5.2.1. Alineaciones Oficiales o exteriores

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollan.

- a) Definen los límites exteriores de las parcelas edificables (ver norma 5.2.4.) con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y los espacios libres.
- b) Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano o al suelo apto para la urbanización.
- c) Definen la delimitación de los equipamientos con independencia de su asignación a sistema general o local.

#### 5.2.2. Parcela

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

#### 5.2.3. Parcela edificable

Se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.



Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- a) La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- b) Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.
- c) Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del artículo 95 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo artículo)
- d) Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

#### **5.2.4. Frente de parcela**

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

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

#### **5.2.5. Fondo de parcela**

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

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

#### **5.2.6. Ancho de calle, distancia entre alineaciones**

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

#### **5.2.7. Finca fuera de alineación**

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca quedando, delimitada ésta, por las alineaciones actuales.

#### **5.2.8. Espacios libres privados**

Es la parte no edificable de la parcela que, independientemente de su titularidad, es de uso privado.



#### 5.2.9. Espacios libres públicos

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

#### 5.2.10. Solar

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos el frente de la parcela, abasteciendo de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas Subsidiarias en su capítulo 6.

### Artículo 5.3. Condiciones que afectan a las construcciones

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

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas (artículo 5.4.)
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas (artículo 5.5.)
- Condiciones de forma y buena construcción (artículo 5.6.)

### Artículo 5.4. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas

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

#### 5.4.1. Retranqueo de fachada

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

#### 5.4.2. Retranqueo a lindero

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

#### 5.4.3. Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.



#### 5.4.4. Área de movimiento

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

#### 5.4.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

#### 5.4.6. Alineación fija de fachada

Es la alineación definida en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los Planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

### Artículo 5.5. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas

#### 5.5.1. Edificabilidad de la parcela edificable: Índice de aprovechamiento

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m<sup>2</sup>. construidos por m<sup>2</sup>. de suelo de la parcela edificable (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.)

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

- En las parcelas se aplicará la edificabilidad sobre la parcela edificable.
- En las unidades de actuación del Suelo Urbano y en los sectores de Suelo Apto para Urbanizar se aplicará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores que tengan asignada una determinada zona de ordenanza, considerándose por tanto superficie neta por zona de ordenanza.

#### 5.5.2. Superficie máxima construible

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias se deducirá multiplicando el índice de aprovechamiento de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable. Viene expresada en m<sup>2</sup>c. (metros cuadrados construídos) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

En el caso de que no se indique dicho índice de aprovechamiento, la superficie máxima construída se deducirá de los parámetros de la edificación, inherentes a cada zona de ordenanza, tal como es el caso de la Zona CA Casco Antiguo.



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

- a) Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, del tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 60% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.
- b) En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
- c) Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc.)
- d) Computará la edificación realizada en plantas bajo cubierta destinadas a uso residencial, según se regula en el artículo 5.6.6.
- e) Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones realizadas en a), b) y c) y d)

#### 5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable: Ocupación de parcela

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m<sup>2</sup>. de suelo.

#### 5.5.4. Fondo máximo edificable

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

### Artículo 5.6. Condiciones de forma y buena construcción

#### 5.6.1. Tipos edificatorios

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores a la edificación principal y a los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.



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

Los tipos admisibles son los siguientes:

a) Edificación entre medianerías

Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes laterales de la parcela.

b) Edificación adosada o pareada

Construcción que posee una de sus caras unida a uno de los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

c) Edificación aislada

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

**5.6.2. Edificación principal y edificación auxiliar**

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

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

Las edificaciones auxiliares podrán ejecutarse como edificaciones aisladas, manteniendo una separación mínima de 2 metros con la edificación principal y con los linderos laterales y de fondo de la parcela. También se permitirán adosadas a la edificación principal, cuando el uso al que se destinen constituya continuidad con el de la planta baja de la edificación principal. Los adosamientos a linderos de parcela, se permitirán en caso de acuerdo entre los propietarios afectados.

**5.6.3. Altura de la edificación**

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

a) En las edificaciones principales (E.P.)

Desde el punto más bajo de la rasante oficial de la acera, que dé frente a la parcela edificable (o en su defecto, desde el terreno natural de dicha acera) hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la fachada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el de parámetro vertical exterior, medida igualmente desde el punto más bajo de la fachada.



Dicha medición habrá de ampliarse por todas las fachadas exteriores de la edificación.

También pueden expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior o cubierta), se encuentra a más de 1,0 m. sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más bajo del terreno.

b) En las edificaciones auxiliares (E.A.)

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

c) En las calles con pendiente longitudinal superior al 8%

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m. de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

d) Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia una de aquéllas, existe diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre sobre la cota más baja. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores, en partes no mayores de 12 metros de fondo.

#### 5.6.4. Altura máxima de la edificación

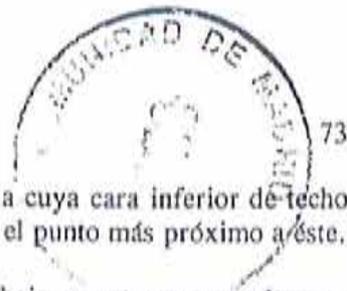
Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas Subsidiarias. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en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

Dicho valor se define por su medida en metros, o en número de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B.). Su denominación se referirá siempre a la altura máxima de la Edificación Principal, ya que la altura máxima de la Edificación Auxiliar será en todos los casos (con independencia de la zona de Ordenanza), igual a una planta (P.B.) de 4,00 m.

#### 5.6.5. Altura libre de pisos. Plantas de la edificación

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran pisos; la planta baja, las plantas tipo (superiores a la planta baja) y las plantas sótano y semisótano (inferiores a la



planta baja). Se entiende por planta semisótano, aquella cuya cara inferior de techo se encuentra a más de 1 m. de la rasante del terreno en el punto más próximo a éste.

En general, se permite la ejecución de una sola planta bajo rasante, ya sea sótano o semisótano y situadas tan solo bajo la proyección en planta de la edificación principal.

Su altura libre será igual o mayor a los siguientes:

- a) Doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) para las plantas tipo, y para la planta baja de las zonas de viviendas unifamiliares.
- b) Doscientos sesenta centímetros (260 cm.) para la planta baja en zona de casco.
- c) Trescientos cincuenta centímetros (350 cm.) para la planta baja en zonas de uso industrial.
- d) Doscientos veinte centímetros (220 cm.) para planta sótano y semisótano.

También se permitirá la ejecución de una planta ático o bajo cubierta en las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

#### 5.6.6. Cubierta de la edificación. Planta bajo cubierta

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

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 25° en zonas de casco antiguo y 30° el resto, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana transitable para las soluciones de terrazas descubiertas. La pendiente se medirá en grados sexagesimales y se aplicará tanto en fachada anterior sobre la alineación oficial, como en la fachada posterior, en el interior de parcela.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal podrá dedicarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso residencial en los casos en que la cubierta, tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m<sup>2</sup> °C (0,6 w/m<sup>2</sup> °C) y tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 m. y una altura libre mínima de 1,00 m. en su punto más desfavorable.

En este caso, computará como superficie edificable de esta planta, las áreas cuya altura libre de piso, sea igual o superior a 1,80 m.

Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica o similar. Excepcionalmente en los usos industriales se permitirán otros materiales con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

#### 5.6.7. Construcciones por encima de la cubierta

Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

- a) Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.



- b) Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales, (100%) a partir de la altura máxima permitida en la fachada.

#### 5.6.8. Pared medianera, línea medianera

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construída dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

#### 5.6.9. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Se entiende por tal a los elementos construídos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones).

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- En calles con ancho menor de 6,00 m. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor de 0,30 m.
- En calles de ancho mayor de 6,00 m. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor de 0,60 m.
- La altura libre hasta la rasante del terreno será de 3,00 m. como mínimo en cualquiera de sus puntos. En cualquier caso los cuerpos salientes deberá separarse 0,60 m. del arbolado existente.
- La longitud máxima, medida en paralelo a la fachada, será de 1,50 m. no permitiéndose corridos a lo largo de toda la fachada y existiendo una separación mínima entre ellos de 0,60 m.



- La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo será de 0,60 m.

#### 5.6.10. Elementos salientes

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

Los elementos salientes tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

- a) Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto de la línea de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m., la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,00 m. como mínimo y se separen un mínimo de 0,60 m. del arbolado existente.
- c) Los aleros de cubierta, podrán sobresalir del plano de fachada, hasta un máximo de 0,40 m. en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,30 m.

#### 5.6.11. Entrantes de la línea de fachada

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

- a) En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° (175%) a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

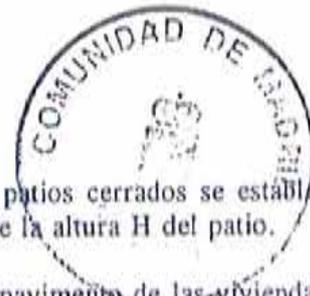
Su ancho mínimo será de 3,00 m. con altura libre igual a la de la planta baja.

- b) Por encima de la planta baja: Balconadas y terrazas cubiertas o descubiertas. Su fondo mínimo será de 0,50 m. y su altura libre igual a la de la planta donde se localizan.

#### 5.6.12. Patios de luces y ventilación

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

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:



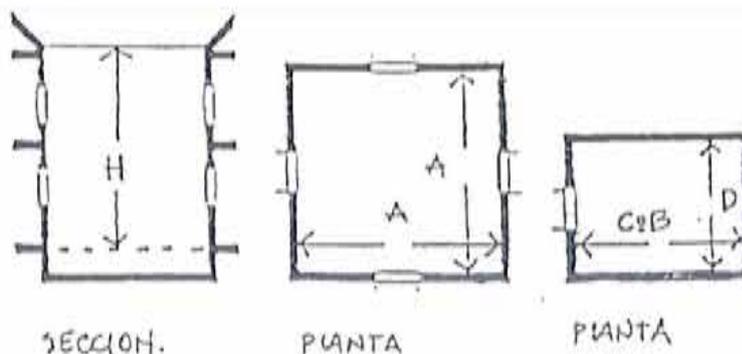
### Patios cerrados

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio.

La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramentos frontal considerado.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas requeridas:

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego
	A	B	C	D
Dormitorio D	$A \geq 0,40 H$	$B \geq 0,32 H$	$C \geq 0,32 H$	$D \geq 0,25 H$
Cocina-comedor K+C	$\geq 3,30 \text{ m.}$	$\geq 3,00 \text{ m.}$	$\geq 3,00 \text{ m.}$	$\geq 2,70 \text{ m.}$
Cocina K	$A \geq 0,30 H$ $\geq 3,00 \text{ m.}$	$B \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 \text{ m.}$	$C \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 \text{ m.}$	$D \geq 0,19 H$ $\geq 2,40 \text{ m.}$
Escalera: otros usos	$A \geq 0,25 H$ $\geq 2,70 \text{ m.}$	$B \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 \text{ m.}$	$C \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 \text{ m.}$	$D \geq 0,16 H$ $\geq 2,10 \text{ m.}$



Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C, podrán reducirse hasta llegar a ser igual a  $0,30 H$ , a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre parámetros y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

Patios abiertos: Para el caso en que uno de los paramentos del patio no tenga cerramiento en toda su dimensión vertical, al coincidir con la fachada de la edificación. En este caso, las dimensiones del patio serán iguales a las de los patios cerrados, haciendo equivaler el paramento sin cerramiento, a un paramento ciego.

### 5.6.13. Acceso

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1,50 m. y una altura libre mínima de 3,00 m. y en viviendas unifamiliares 1,20 m. de ancho y 2,50 m. de altura.

Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 2,50 m. y una altura libre máxima de 4,00 m.

En el caso de ser material metálico, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

Su abertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento



a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

#### 5.6.14. Escaleras

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

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares, 1,00 m. en viviendas colectivas y 1,20 en edificios públicos y de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o mayor a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,63 \text{ m.} = h + 2 t.$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

- 0,20 m. > t > 0,14 m.
- 0,36 m. > h > 0,24 m.

#### 5.6.15. Cerramientos exteriores

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán estar enfoscadas en sus caras exteriores, de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc.

Tan solo se permitirán fachadas vistas cuando se realicen en materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

- b) Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similar. Tan solo se permite el uso de ejecuciones provisionales de cubrición de cubierta, tipo de placas de fibrocemento, en las edificaciones de los polígonos industriales.
- c) Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deberán cumplir:



- Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco de 1 m. de altura máxima sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o permeable a vistas (vegetal, de rejilla, etc.) que no sobrepase en ningún caso los 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos más que en su base con una altura máxima de 0,50 m. sobre la rasante de cada punto del terreno y con una altura máxima total de 2,50 m. de cierre diáfano, (setos vegetales, mallazos metálicos, alambrado sin púas, etc.)

- En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
- d) Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

**5.6.16. Humedades e impermeabilización**

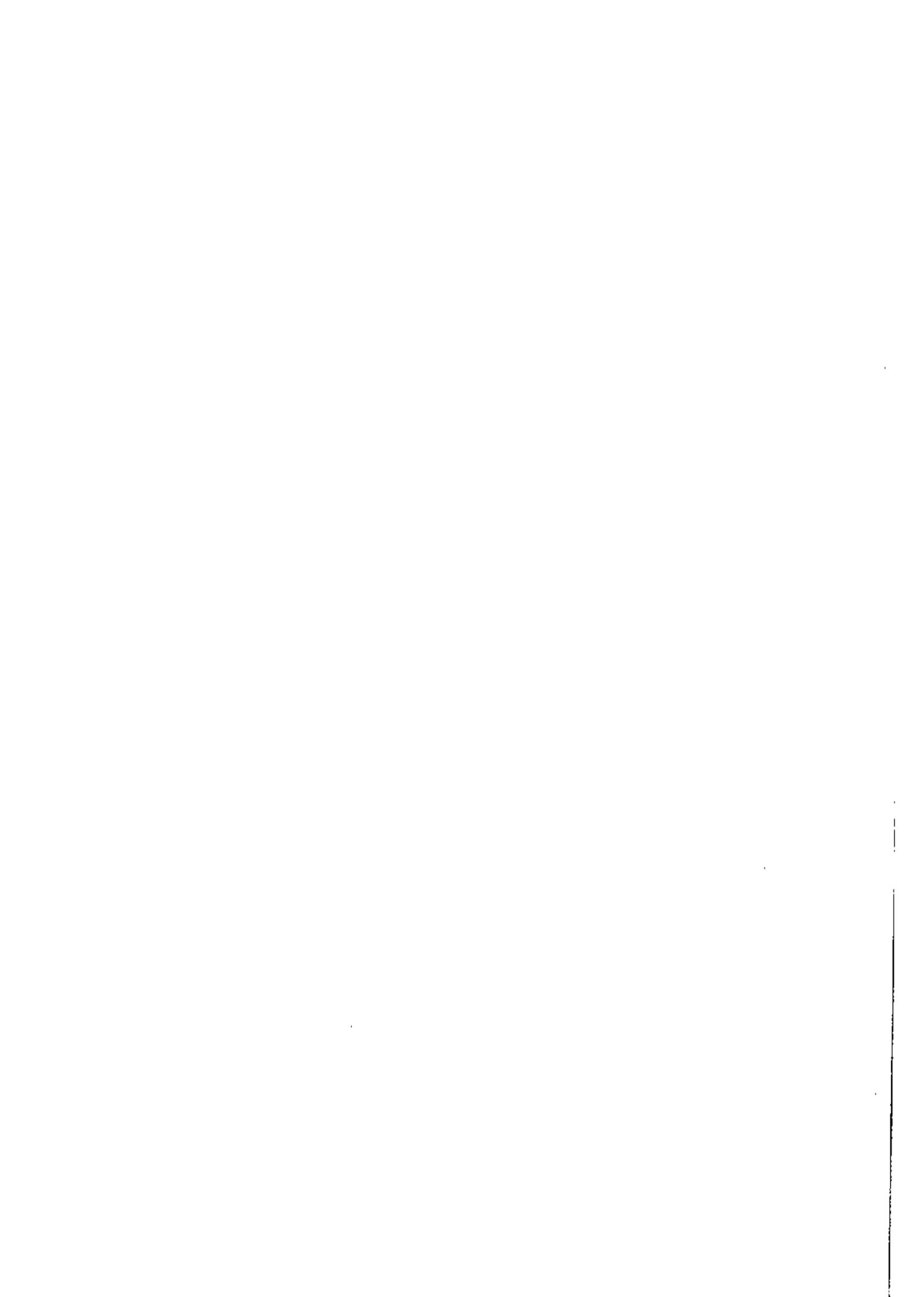
En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de una material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

**5.6.17. Normativa de rango superior**

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que les sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

**CAPITULO 6**  
**NORMAS GENERALES DE URBANIZACION**



## CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION



### Artículo 6.1. Ambito de aplicación

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano y Apto para Urbanizar.

Este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado)

6.1.1. En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el artículo 6.6 del presente capítulo.

6.1.2. En el espacio exterior accesible se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenidos en estas normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior accesible se clasificar en:

- Red viaria en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar
- Red viario en Suelo No Urbanizable
- Zonas verdes y espacios libres
- Equipamientos

### Artículo 6.2. Red viaria en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

#### 6.2.1. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación.



### 6.2.2. Materiales y tratamiento

#### a) Sendas públicas para peatones

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 4%, con una pendiente longitudinal menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cecera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento
- Coloración clara

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosas hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.



b) Calles de coexistencia

Se trata a distinto nivel el área de movimiento de vehículo que el del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizará intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario aconsejándose una distancia máxima de 20 m.

Se señalarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

c) Calles con separación de tránsito

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,20 m. diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,2 m. en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlisonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.



Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

### 6.2.3. Vados permanentes

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por menos  $\frac{3}{4}$  de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

### 6.2.4. Canalizaciones de infraestructuras

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

### 6.2.5. Alumbrado público

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal o de báculo vertical, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 6,00 m.

En general en la zona de ordenanza CA Casco Antiguo se aconseja la utilización de báculos horizontales y en el resto de zonas de ordenanza, de báculos verticales.

En los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,20 m. de las alineaciones, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

En los báculos horizontales, la altura libre mínima será también de 3,00 m.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 6 m. y se utilicen grapadas a la fachada, se protegerá por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.



Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminaria satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

#### 6.2.6. Alcorques

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 1,20 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 1,00 m. manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00 y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo o sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro y una longitud de 1,00 m. que facilite el rendimiento de agua de riego.

### Artículo 6.3. Red viaria en Suelo No Urbanizable

#### 6.3.1. Carreteras

Los márgenes de las carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 51/1974 de carreteras que define zona de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 18 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,20 m. de ancho mínimo.

#### 6.3.2. Caminos y vías pecuarias

Los caminos públicos se definen por alineaciones exteriores en ambos márgenes de 4 m. medidos desde el eje del mismo.

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

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



#### Tratamiento de los caminos

Ancho de pista afecta, 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,20 m. banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho, arcén cuneta 0,8 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.), cuya longitud mínima sea de 6,00 m. y su anchura mínima de 3,00 m.

#### Tratamiento de las vías pecuarias

El tratamiento de las vías pecuarias, será similar al establecido para los caminos, salvo en la determinación de las alineaciones exteriores en ambos márgenes cuya dimensión será la correspondiente al ancho legal de la vía pecuaria.



**SECCIONES TIPO DEL VIARIO  
SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR**

Tipo	Distancia entre Alineaciones exteriores	Sección	Características					
			a Acera	c Calzada	Arbolado		Al. público	
					Si	No	F	B
Sendas peatonales y calles de coexistencia	< 6 m.			≥ 3,0		x		x
Calles secundarias	6 a 10 m.			≥ 1,20		x		x x
Calles principales y travessas urbanas de carreteras	> 10 m.			≥ 1,80		x		x x

**SUELO NO URBANIZABLE**

Tipo	Distancia entre Alineaciones exteriores	Sección	Características					
			a Acera	c Calzada	Arbolado		Al. público	
					Si	No	F	B
Carreteras	Ley de Carreteras			≥ 1,20		x		x
Caminos y vías pecuarias	≥ 8,00 o ancho legal vía pecuaria			≥ 1,20	≥ 3,0	x		x



#### **Artículo 6.4. Zonas verdes**

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

##### **6.4.1. Alineaciones**

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

##### **6.4.2. Topografía**

Se mantendrán sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

##### **6.4.3. Materiales y texturas**

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo de color rojo preferentemente hecho a mano, piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala de paisaje en que se sitúa.

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

##### **6.4.4. Arbolado**

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ornamentación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m<sup>3</sup>. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

##### **6.4.5. Dotaciones y servicios**

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.



#### 6.4.6. Infraestructuras

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

#### 6.4.7. Protección

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando se necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser respuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

#### Artículo 6.5. Equipamiento

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y R.T.2-ABA "Regla Técnica para los abastecimiento de agua contra incendios" CEPREVEN)

#### Artículo 6.6. Otras condiciones de urbanización

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el apartado 6.7. y las que a continuación se detallan:

##### 6.6.1. Aparcamientos

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m. de longitud por 2,2 m. de latitud como máximo.



En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

### 6.6.2. Seguridad

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres cincuenta metros (3,50 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m. y hasta una altura de 3,50 m., pavimentación deslizante en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

### 6.6.3. Vegetación

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su parte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

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

## Artículo 6.7. Bases de cálculo para las redes

### 6.7.1. Alumbrado

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión (VSAP) o vapor de mercurio de color corregido (VMCC). Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

	Niveles de iluminación		
	Luminaria (lux.)	Uniformidad media	Lámpara recom.
Calles principales	15-20	0,30-0,25	V.S.A.P. V.M.C.C.
Calles secundarias y de coexistencia	10-7	0,25-0,15	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	7-5	0,20-0,15	V.S.A.P. V.M.C.C.

Se admitirán para control de deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias cut-off.

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- Calles principales: función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.
- Calles secundarias y de coexistencia: función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.



- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes /fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.)

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

#### 6.7.2. Suministro de energía

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

##### Uso residencial:

Nº acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

##### Uso industrial y agropecuario:

Nº parcelas suministradas desde centro transformación	Coefficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85
> 8	0,80

Solo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Apto para Urbanizar se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.



Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

### 6.7.3. Abastecimiento de agua potable

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organismo competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, 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.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

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

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 m<sup>3</sup>. en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup>., 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 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.



Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquél que exceda de 24 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab. día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

#### 6.7.4. Red de agua

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de jerarquía.

La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la función dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

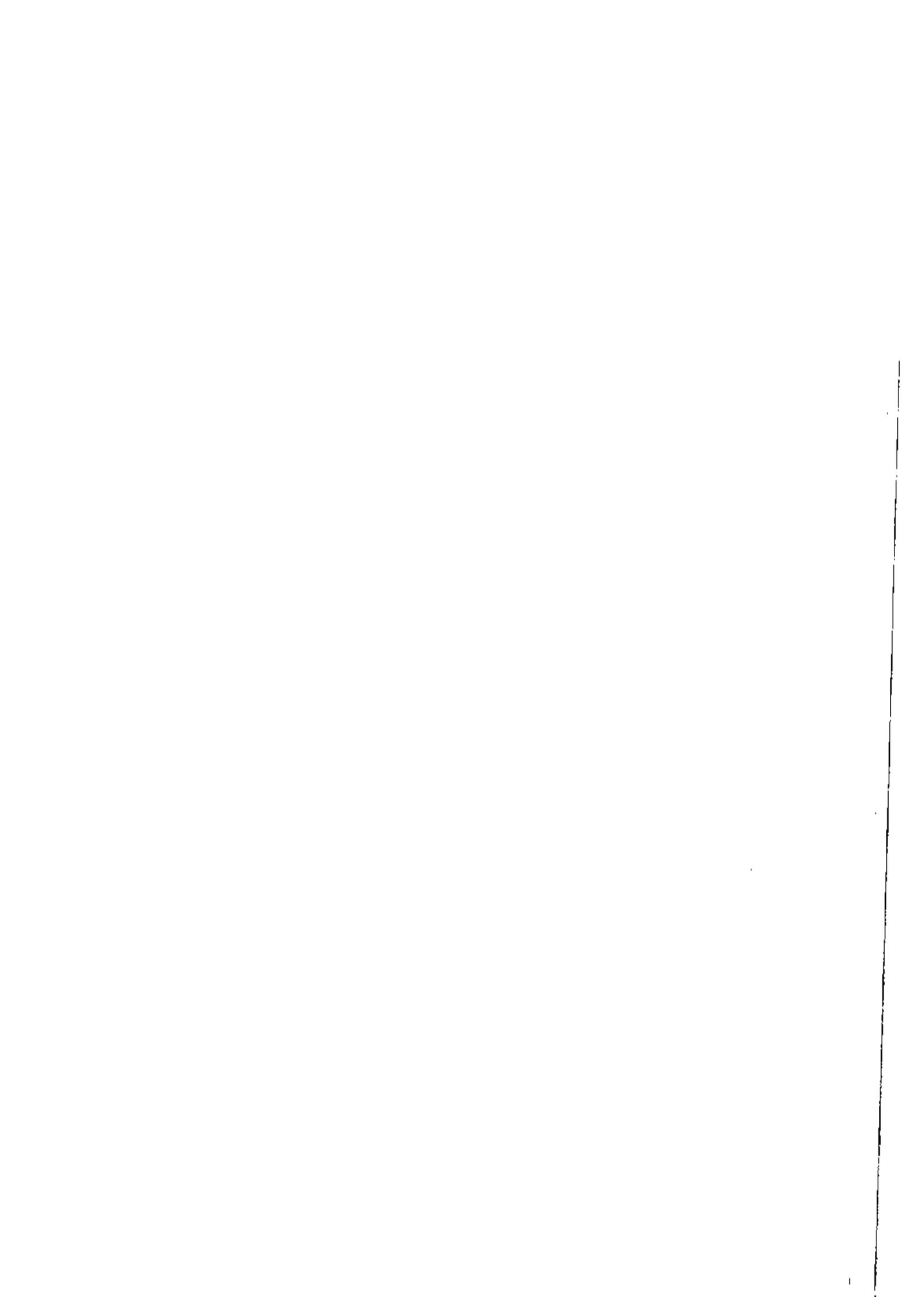
El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

#### 6.7.5. Red de evacuación

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia el dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

**CAPITULO 7**  
**NORMAS GENERALES DE PROTECCION**



## CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION



95

### Artículo 7.1. Alcance y contenido

7.1.1. Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico,

7.1.2. Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- a) Protección del medio ambiente (art. 7.2)
- b) Protección paisajística y de la escena urbana (art. 7.3.)
- c) Protección del Patrimonio Edificado (art. 7.4)
- d) Condiciones de composición de fachadas (art. 7.5.)

### 7.1.3. 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 resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas,

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí por la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componente (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

### Artículo 7.2. Protección medio ambiental

#### 7.2.1. Protección del medio ambiente

Estas Normas regulan de forma general y para 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 extremos:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)



- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica y vibratoria
- Protección contra incendios
- Desarrollo de actividades diversas

### 7.2.2. Vertidos sólidos (basuras)

- a) A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:
- a.1. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
  - a.2. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.
- b) Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de Junio que lo modifica.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1986 de 14 de Mayo.

### 7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980.

Cualquier proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

1. Ausencia de materiales inflamables
2. PH comprendida entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5)



3. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
5. Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
6. Materiales en suspensión: menos de mil (1000) mg/l.
7. Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO<sub>5</sub>): menos de seiscientos (600) mg/l.
8. Composición química: según el cuadro siguiente:
9. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
- 10 Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyen peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones o peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.
- 11 Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el efluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.
- 12 Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse. Ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.



### COMPOSICION QUIMICA

Parámetro-Unidad	Nota	Valores límites
Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	2
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	2
Manganeso (mg/l)	(H)	2
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)		0,5
Cloruros (mg/l)		2.000
Sulfuros (mg/l)		1
Sulfitos (mg/l)		1
Sulfatos (mg/l)		2.000
Fluoruros (mg/l)		6
Fósforo total (mg/l)		10
Idem (K)	0,5	
Amoniaco (mg/l)	(L)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	(L)	10
Aceites y grasas (mg/l)		20
Fenoles (mg/l)	(M)	0,5
Aldehidos (mg/l)		1
Detergentes (mg/l)	(N)	2
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,3 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l, expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en  $C_6O_{14}H_6$ .

(N) Expresado en lauril-sulfato

(P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.



#### 7.2.4. Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Moletas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976.

#### 7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

#### 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-82 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turfística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S., de 24-10-79.
- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.

#### 7.2.7. Desarrollo de actividades diversas

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

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1962.

### Artículo 7.3. Protección paisajística y de la escena urbana

#### 7.3.1. Protección del perfil del núcleo urbano

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



Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

#### 7.3.2. Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han 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, así como de acequias y canales de riego.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso, y de las vías pecuarias.

#### 7.3.3. Conservación del trazado y características del viario

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

#### 7.3.4. Protección de visualización

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

- a) Visualizaciones del entorno desde el núcleo urbano
- b) Visualizaciones del núcleo urbano desde el entorno
- c) Visualizaciones interiores del núcleo urbano

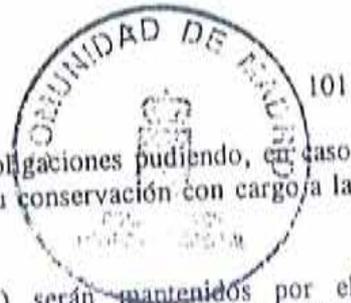
Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

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.

#### 7.3.5. Conservación de los espacios

Los espacios exteriores no accesibles (Norma 6.1.1) (interiores de parcela, proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.



El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles (norma 6.1.2.) serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las Normas Subsidiarias definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

#### 7.3.6. Cierres de parcela, cercas y vallados

En correspondencia con lo establecido en el apartado c de la Norma 5.6.15., los elementos opacos deberán realizarse con fábrica de ladrillo de color uniforme, no admitiéndose veteados, veladuras o manchas cromáticas; también podrán realizarse enfoscada y encalada o pintada de blanco, así como elementos naturales, piedra, etc.

Los elementos metálicos deberá pintarse en color blanco o en colores apagados: ocre, sepia, tierra de siena, pardos, etc.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

#### 7.3.7. Supresión de barreras físicas

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

#### 7.3.8. Mobiliario urbano

Cualquier elemento del mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de las piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

#### 7.3.9. Elementos de servicio público

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc..., no podrán ocupar una superficie mayor de 12 m<sup>2</sup>. de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito, las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo

establecido en la Ordenanza de zonas verdes, que se desarrolla en el capítulo 8: Sistemas.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3 m. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la Norma 7.3.8.

### 7.3.10. Anuncios

Se prohíbe expresamente:

- a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
- b) La publicidad acústica

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
2. Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos y luminosos, en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.
3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.



6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
7. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

#### 7.3.11. Señalización del tráfico

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que solo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

#### 7.3.12. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en la Norma 6.2.5.

#### 7.3.13. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

#### 7.3.14. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.



## Artículo 7.4. Protección del patrimonio edificado

### 7.4.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

#### a) Legislación vigente

La Ley del Suelo establece en su artículo 181 con carácter general: "Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos".

El artículo 182 de la misma Ley añade:

"1. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general".

Los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística contienen determinaciones que desarrollan las arriba transcritas.

El límite del deber de conservación mencionado en el artículo 182.2 de la Ley del Suelo viene determinado por el artículo 183.2 de la misma Ley, que dice:

"Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejasen la demolición del inmueble".

#### b) Deberes de los propietarios de los inmuebles

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, reponga las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de



interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

c) Colaboración municipal y autonómica

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados b) y c) anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento subsidiariamente la Administración Autonómica, con arreglo a lo establecido en el artículo 182.2 de la Ley del Suelo, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2b) de la misma Ley y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

d) Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Lo establecido en este mismo artículo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente, del artículo 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

#### 7.4.2. Ordenanza de conservación periódica de fachadas

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

#### 7.4.3. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando se necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.



Puntualmente el Ayuntamiento podrá, previa a la tramitación del citado Plan Especial anterior, condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

#### 7.4.4. Protección del patrimonio catalogado

La normativa de aplicación a las edificaciones y elementos a proteger incluidos en el Catálogo, se desarrolla en el Documento Anexo de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 7.5. Condiciones de composición de fachada

#### 7.5.1. Cierre de parcela

La altura máxima de los cierres de parcela se establecen en el artº 5.6.15.c.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento podrá optarse por alguno de los siguientes:

- a) Revocos blancos o con pigmentación natural, y en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.
- b) Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en todo el cierre de parcela pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.

Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

La pintura de cerrajería exterior será en tonos oscuros; negro, gris, plomizo, verde inglés, etc.

#### 7.5.2. Fachadas

Como materiales vistos de fachada podrá optarse por alguno de los siguientes:

- a) Revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, manteniéndolo dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.
- b) Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc. El tono, color y



textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.

- c) Se permite la alternancia de revocos y ladrillo a cara vista en una misma fachada, siempre que dicho ladrillo sea macizo, cerámico rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc.

### 7.5.3. Cubiertas

En correspondencia con lo señalado en las Normas 5.6.7. y apartado c) de la Norma 5.6.10. si se emplean molduras, canetes, etc., estos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada, formando un ángulo de 45° con la horizontal.

### 7.5.4. Balcones

En correspondencia con lo establecido en la norma 5.6.9. en las nuevas construcciones y en la renovación total de las existentes el vuelo máximo permitido para balcones es de 0,60 m. en calles con ancho mayor de 6 m. y de 0,30 m. en calles con ancho menor de 6 m. y su anchura no superará 1,50 m.

Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de obra, celosías de cristales, láminas de aluminio, etc., ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería y elementos de fundición y madera.

### 7.5.5. Huecos de fachada

Los huecos de fachada en las obras de nueva planta deberán cumplir las condiciones de alguno de los tipos siguientes:

#### a) Entradas de vehículos

Sus dimensiones no podrán sobrepasar los 2,50 m. de ancho y 4,00 m. de alto. Se restringe este tipo de hueco a una entrada por edificio, cualquiera que fuese su tamaño y prohibiéndose expresamente su uso para otra actividad que no sea el paso de vehículos.

Quedan exceptuados de la exigencia los huecos de entrada de vehículos correspondientes a la zona de ordenanza industrial en cualquiera de sus grados.

En estos supuestos, la relación macizo/hueco, excluyéndose los huecos de entrada de vehículos, deberá ser mayor de 1.

#### b) Hueco continuo

Tendrá una altura libre continua, igual a la de la planta donde se localiza.

Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de porticada o planta distinta de la baja en su forma de balconada.

En todos los casos constituirá un hueco libre entrante en la línea de fachada, en correspondencia con lo señalado en la Norma 5.6.11.



#### 7.5.6. Molduras

Podrán establecer molduras en torno a los huecos con unos máximos de 6 centímetros de espesor.

Cuando la fachada sea de revoco, podrá ser de distinto color, dentro de la misma gama, que el resto de la fachada.

Si es de ladrillo visto, podrá cambiarse la textura mediante un cambio de aparejo.

#### 7.5.7. Canales y bajantes

Si estos elementos son vistos, deberán ser evidentes en toda su altura con tratamiento en la composición de fachada. Su coloración se adecuará a lo establecido en la Norma anterior.

#### 7.5.8. Carpintería

La carpintería exterior deberá estar comprendido dentro de la sección de muro.

Los elementos de carpintería opacos; puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, abriéndose éstas al interior.

Los materiales de bastidor, fijos o móviles, deberán estar pintados, en color blanco; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verde oscuro, etc.

Se prohíben expresamente colores fuertes, brillantes o chillones.

Igualmente quedan excluidos los anodizados en tonos metálicos.

#### 7.5.9. Persianas

Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con gufa y enrollables ligeras exteriores sin gufa.

Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplan las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

En las persianas enrollables exteriores sin gufa se admite también el tradicional color verde oscuro.

#### 7.5.10. Rejas

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.



Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 centímetros y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

La pintura de la cerrajería exterior será en tonos oscuros; negro, gris plomizo, etc.

#### 7.5.11. Toldos

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 3,00 m., un vuelo máximo de 1,10 m. y al menos 60 cm. menos que la acera, o arbolado existente.

Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

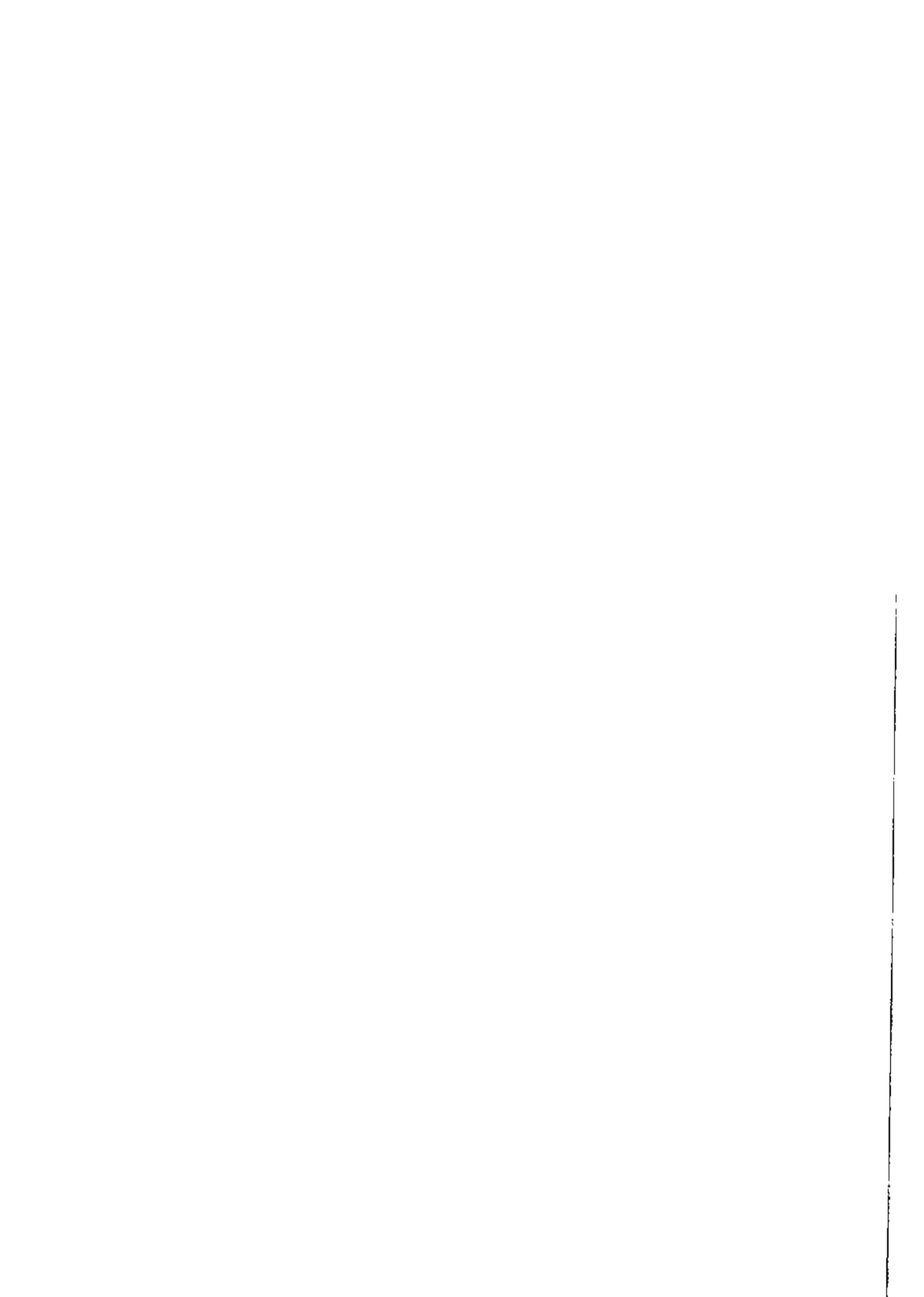
#### 7.5.12. Rótulos

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas.

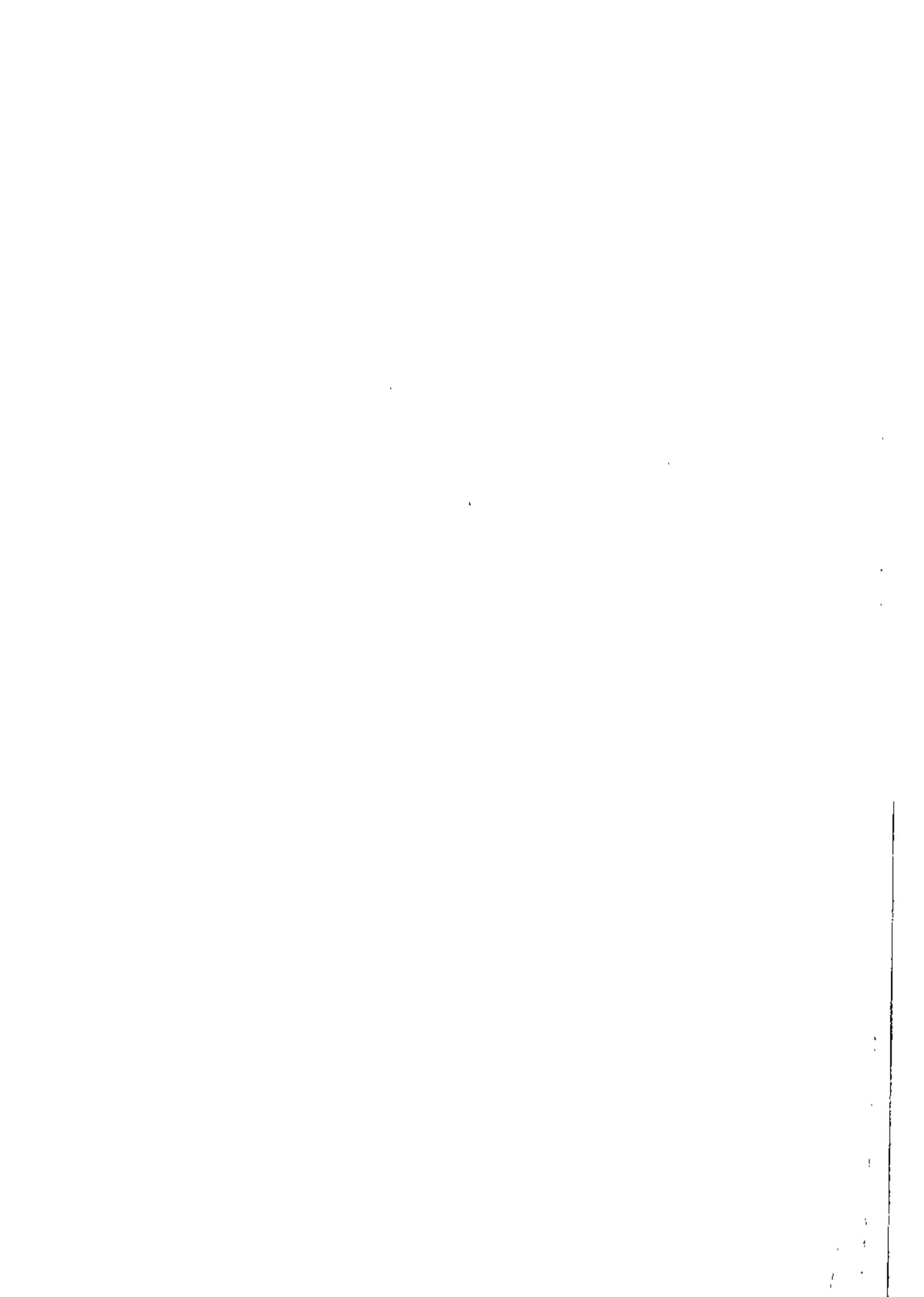
Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm. no pudiendo sobresalir más de 5 cm.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm. y no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporcione una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.



**CAPITULO 8**  
**NORMATIVA DE LOS SISTEMAS**





## CAPITULO 8. NORMATIVA DE LOS SISTEMAS

### Artículo 8.1. Definición de los sistemas

Constituyen los sistemas, el conjunto de elementos urbanos, que contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento de carácter colectivo en materia de comunicaciones, equipamiento, zonas verdes e infraestructuras y servicios, según el modelo urbanístico previsto en las presentes Normas Subsidiarias.

### Artículo 8.2. Clases de sistemas

Los sistemas se dividen en generales o locales, en función de su ámbito de servicio

Así los sistemas generales tienen un ámbito municipal mientras que los sistemas locales tienen un ámbito más reducido que el municipal, y sirven para completar a aquéllos.

### Artículo 8.3. Calificación de los sistemas

A efectos de su asignación a diferentes usos y características los sistemas se califican de la siguientes manera:

- Sistema de comunicaciones, constituido por la red viaria y en su caso por la red ferroviaria.
- Sistema de Zonas Verdes
- Sistema de Equipamientos
- Sistema de Infraestructuras

Los planos de ordenación a escala 1:10.000 para el término municipal y 1:1.000 para el núcleo urbano, contienen la clasificación y calificación correspondiente a los suelos asignados a sistemas.

### Artículo 8.4. Titularidad y régimen urbanístico

#### 8.4.1. Titularidad

Los terrenos afectados por sistemas deberán adscribirse al dominio público, y serán dedicados al uso designado en estas Normas Subsidiarias. La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y, por tanto, la necesidad de su ocupación.

Se exceptúan de este regla los suelos dedicados a equipamientos que sean de dominio privado, mientras mantengan el mismo uso asignado.

#### 8.4.2. Regulación

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los Sistemas.



#### **8.4.3. Uso dotacional en suelo privado**

Los suelos de sistemas que, siendo de propiedad privada, están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán continuar siendo de titularidad privada mientras no se cambie su uso.

#### **Artículo 8.5. Procedimientos de obtención de los sistemas**

Los Sistemas se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de los sistemas que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a los siguientes tres procedimientos.

##### **8.5.1. Cesión gratuita**

Corresponde a los suelos destinados a Sistemas que serán de cesión obligatoria y gratuita, e imputable a los propietarios incluidos en una Unidad de Actuación en Suelo Urbano o a un sector de Suelo Apto para Urbanizar, como carga urbanística inherente a dichos ámbitos de gestión.

##### **8.5.2. Expropiación forzosa**

Corresponde a aquellos suelos destinados a Sistema para los que se prevé la aplicación de la expropiación forzosa, al no estar incluidos dentro de los ámbitos de gestión descritos anteriormente.

##### **8.5.3. Otras formas de obtención**

El Ayuntamiento tendrá la facultad de sustituir el sistema de expropiación por la permuta o la adquisición, previo acuerdo con los particulares.

También se podrá utilizar la forma de Convenio Urbanístico para aquellos ámbitos de gestión donde se especifica tal posibilidad.

En estos casos, el terreno pasará a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo, estando sujeto a lo establecido en los artículos 165 y siguientes de la Ley del Suelo para su cesión.

#### **Artículo 8.6. Licencias**

Cualquier obra que se vaya a realizar en suelos de sistemas, estará sometida a la correspondiente licencia municipal.

Esta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por estas Normas con carácter general, y con carácter particular para el sistema de que se trate.

#### **Artículo 8.7. Sistema de comunicaciones**

Se entiende por sistema de comunicaciones el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes Normas Subsidiarias.



Se divide en:

Sistema general de comunicaciones, constituido por:

- Red de carreteras comarcales, sus enlaces y travesías urbanas de las mismas.
- Red de Vías Pecuarias del término municipal (cordeles, veredas, cañadas, etc.)
- Red Ferroviaria

Sistema local de comunicaciones constituido por:

- Red de calles urbanas, no incluidas en el sistema general, tanto de uso de vehículos, como peatonal.
- Caminos públicos y servidumbres de paso del suelo no urbanizable.

**Artículo 8.8. Condiciones de alineaciones y edificación respecto al sistema de comunicaciones**

**8.8.1. Red viaria**

En suelo urbano y apto para urbanizar las alineaciones exteriores y las secciones del viario, son las señaladas en los planos de ordenación.

En suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley del Carreteras y sus Reglamentos, que para las carreteras comarcales, definen las diferentes zonas de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección, así como los cierres de parcelas y edificaciones que se permiten dentro de ellas con el señalamiento de las distancias correspondientes (desde la arista exterior de la explanación de la calzada, 8 m. para los cierres y vallados de parcelas y 18 m. para la alineación de la edificación).

La zona de dominio público, constituida por las bandas de 3,00 m. a ambos lados de la arista exterior de la calzada, se podrá plantar alineaciones de árboles, en su banda más exterior, que contenga a su vez, sendas peatonales.

La zona verde de reserva vial, estará constituida por las bandas de 18 m. desde las aristas exteriores de calzada hasta la línea de posible edificación.

Los caminos en suelo no urbanizable, tendrán una sección mínima de 5 m. en general construídos con materiales de tipo económico. Los cerramientos de fincas permitidos en suelo no urbanizable, deberán separarse una distancia mínima de 4 m. a eje del camino.

Las vías pecuarias tendrán un tratamiento similar a los caminos estando situadas las alineaciones exteriores, en las bandas laterales que contengan su anchura legal, medidos simétricamente desde el eje de la vía pecuaria.

Las secciones tipo y el tratamiento de la red viaria, se encuentra recogida en el capítulo 6 de estas Normas.



### 8.8.2. Red Ferroviaria

Constituye la red ferroviaria, el conjunto de terrenos e instalaciones que sirven de soporte a la línea de ferrocarril que discurre por el suelo no urbanizable del término municipal.

La regulación de este sistema se realizará en aplicación de la Ley y Reglamentos de Policía de Ferrocarriles (23-10-1878 y 8-9-1878) y demás disposiciones vigentes.

### Artículo 8.9. Sistema de Zonas Verdes (V)

Constituye el sistema de zonas verdes, el conjunto de espacios arbolados o ajardinados destinados a garantizar la estancia y esparcimiento de la población

Los sistemas generales de zonas verdes, están constituidos por los parques urbanos de cierta superficie, mientras que el sistema local, está constituido por las áreas ajardinadas de menor superficie.

En los Parques Urbanos se admite, con carácter temporal, además del uso de zona verde, los deportivos y culturales, con una ocupación del suelo no mayor del 50% de la extensión total del parque, cuyo suelo no será edificable. Las instalaciones serán desmontables con su carácter provisional y no podrán suponer una ocupación de espacios abiertos superior al 5% de la superficie del parque.

En las áreas ajardinadas tan sólo se permitirá la ocupación de un 10% de su superficie para la instalación de kioscos, con una altura máxima de 3,50 metros.

Los Parques Urbanos y Areas Ajardinadas deberán estar convenientemente urbanizados, con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras y plantaciones vegetales. Se instalará también el mobiliario urbano adecuado, como bancos, mesas, farolas, papeleras, juegos, etc. en las condiciones establecidas en el capítulo 6 de estas Normas.

Los cerramientos en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

### Artículo 8.10. Sistema de equipamientos

Constituye el sistema de equipamientos, todos los centros al servicio de la población del municipio cuyos usos sean los siguientes:

Educativo en cualquiera de sus niveles, incluso guardería  
Socio-cultural, club de jóvenes y ancianos, centro cultural, cines, etc.  
Sanitario, clínica-consultorio médico  
Deportivo, campo de fútbol, pistas polideportivas, piscinas, etc.  
Servicios públicos, matadero municipal, Ayuntamiento, iglesia, ermitas, gasolinera, depósitos de agua, depuradora.  
Equipamientos varios, sin asignar uso específico

La asignación a sistema general o local, así como a los usos principales, se encuentra reflejado en los planos de ordenación.



Los usos asignados a los equipamientos comunitarios, podrán ser únicos, o alternativos, en previsión de su futura adaptación de las necesidades que se planteen. Tal es el caso de los equipamientos denominados como varios.

Las edificaciones de los suelos dedicados a usos educativos y deportivos, podrán ocupar hasta un 50% de la superficie de la parcela dedicada a tal uso, con alturas de edificación no superior a 8 m. en dos plantas.

En general, para el resto de usos, localizados en suelo urbano y apto para urbanizar deberán cumplir los parámetros exigidos para las edificaciones, de la zona de ordenanza más próxima, en especial lo referente al número de plantas y altura, así como la normativa específica de los organismos públicos con competencias sobre dichos equipamientos.

Se permitirá la instalación de una vivienda para el guarda del equipamiento, o de viviendas para maestros en el caso de uso escolares.

Los suelos y edificaciones destinados a equipamientos, deberán cumplir las condiciones señaladas en los capítulos 4 y 6 de esta Normativa.

#### Artículo 8.11. Sistema de infraestructuras

El Sistema General de Infraestructuras lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

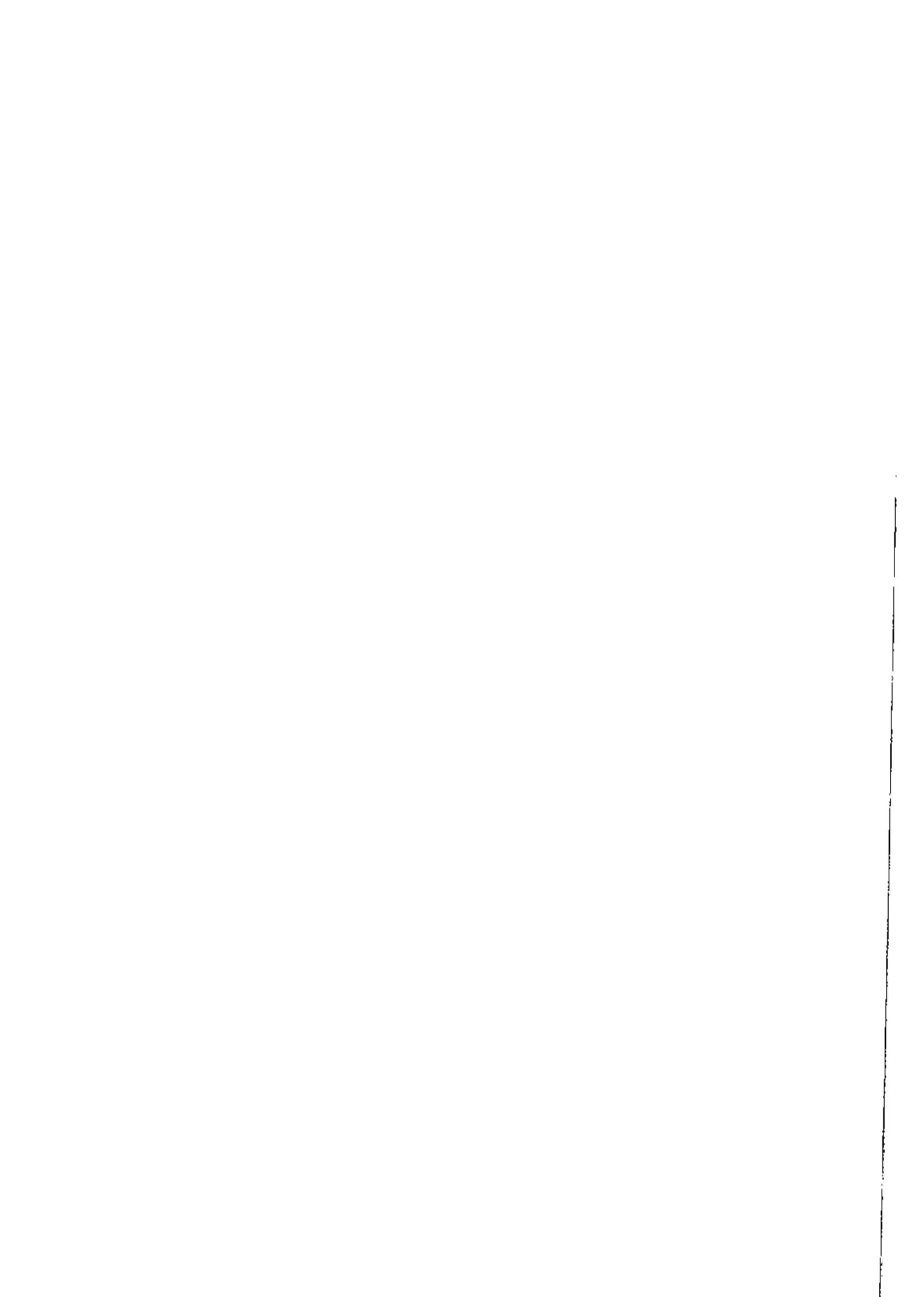
El sistema general de infraestructuras de servicios está constituido por: los depósitos y redes para el abastecimiento de agua potable, las depuradoras, colectores y alcantarillado para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales, por los vertederos municipales para la eliminación de residuos sólidos y por las reservas para canalizaciones de nuevos servicios.

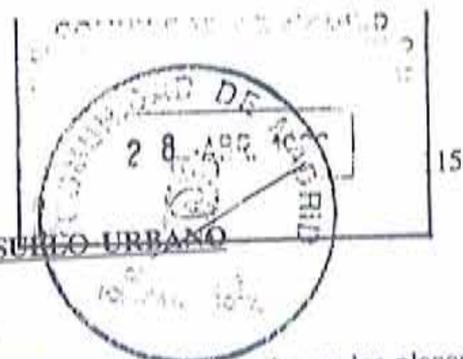
Dentro del sistema general de infraestructuras de servicios se recogen además las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema. Como tales se señalan las siguientes: conducciones especiales y red de energía eléctrica que comprende tanto las líneas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, y los centros de transformación.

La regulación de las condiciones de ejecución del sistema de infraestructuras, se encuentra recogido en el capítulo 6 de estas Normas.



**CAPITULO 9**  
**NORMAS PARTICULARES PARA**  
**SUELO URBANO**





## CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

### Artículo 9.1. Ambito de aplicación

Constituyen el suelo urbano, los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación tanto por tener actualmente las características de solar, como por el hecho de poder adquirirlo en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

### Artículo 9.2. Tipos de actuaciones

A los efectos de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano:

#### 9.2.1. Suelo urbano con actuación directa

Corresponde a aquellos terrenos, donde es posible aplicar directamente las determinaciones de la Zona de Ordenanza en la que se encuentra incluido.

#### 9.2.2. Suelo urbano con actuación diferida a través de los ámbitos de Unidades de Actuación

Corresponde a aquellos terrenos donde se plantea una gestión unitaria, tanto para obtener las condiciones de solar, como para la distribución equitativa de los aprovechamiento y de las cargas de cesión de suelo y de urbanización que corresponden al conjunto de los propietarios incluidos en dichos ámbitos.

Las Unidades de Actuación, se delimitan en el plano nº 2 de ordenación y gestión, y se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en el capítulo 11, donde se establecen las condiciones para su desarrollo, definiendo: el sistema de actuación, los usos y aprovechamientos permitidos, las cesiones obligatorias y gratuitas de los suelos de sistemas asignados a ellas, y las cargas de urbanización.

Las cuantificaciones incluidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos el 5%, manteniendo íntegramente su validez.

### Artículo 9.3. Condiciones de desarrollo

En general, cualquier de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido las condiciones de solar (ver art. 5.2.10.)

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación solo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 3.3.9 de estas Normas.

#### 9.3.1. En el suelo urbano con actuación directa

El Ayuntamiento además de la posibilidad de redactar planes y proyectos cuyo contenido regula el artículo 3.2. de esta Normativa, realizará los proyectos de obras y de urbanización en general que permita adquirir a los terrenos las condiciones de solar, pudiendo en su caso girar las oportunas contribuciones especiales a los propietarios beneficiados con dichas actuaciones. Posteriormente el Ayuntamiento podrá conceder las oportunas licencias de edificación, siempre que el proyecto se adecúe a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.



**9.3.2. En el suelo urbano con actuación diferida a través de ámbitos de unidades de actuación**

En función del sistema de actuación indicado en las fichas, los propietarios afectados estará obligados a desarrollar dichos ámbitos en las condiciones establecidas en el artículo 3.3. de estas Normas.

En todo caso los propietarios afectados, además de repartirse equitativamente el aprovechamiento asignado, deberán costear a su cuenta las siguientes actuaciones:

- Redacción de planes y proyectos necesarios: Proyecto de Compensación o de Reparcelación, Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.
- Obras de urbanización del viario y de las zonas verdes incluidas en su ámbito, incluso su conexión a las redes generales.
- Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de los terrenos asignados a sistemas (viario, zonas verdes y equipamientos)

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuaciones así como las obligaciones de los propietarios, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación que le corresponda, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesario la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la misma.

**Artículo 9.4. Zonas de ordenanza**

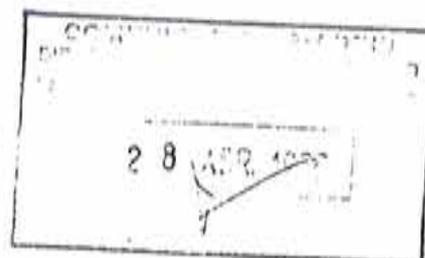
A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza.

Cada zona de ordenanza establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propio a cada una de ellas.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recogen en el plano nº 2 de ordenación-gestión.

La relación de las zonas de ordenanza es la siguiente:

- CA: Casco Antiguo
- E 1º: Ensanche Grado 1º
- E 2º: Ensanche Grado 2º
- IA: Industria almacén
- P.P.: Plan Parcial o Especial



Su definición y características, se desarrollan a partir del artículo 9.5. de este mismo capítulo.

## Artículo 9.5. Definición y características de las Zonas de Ordenanza

### 9.5.1. Zona de Ordenanza CA "Casco Antiguo"

#### DEFINICION

Zona de Ordenanza a aplicar sobre las áreas consolidadas del Casco Antiguo del municipio, caracterizada por el trazado de calles estrechas, conformando manzanas de edificación entre medianerías con fachadas de la edificación ajustadas a las alineaciones exteriores de las calles. Estas edificaciones se sitúan sobre parcelas de pequeño tamaño, y cuyo uso predominante es el residencial, acompañado de edificaciones auxiliares en el interior de la parcela.

#### CONDICIONES DE ORDENACION

Alineaciones exteriores: Las definidas en los planos de ordenación.

Parcela edificable: La parcela edificable a efectos de nuevas agregaciones o segregaciones tendrá una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>. Las parcelas existentes cuya superficie sea menor de 100 m<sup>2</sup>., según datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, se considerarán igualmente edificables.

Frente mínimo de parcela: 4 m., en cualquiera de los casos citados anteriormente.

Fondo de la parcela: No se define

Retranqueos de fachada: No se permiten. Las fachadas de las edificaciones principales deberán ajustarse a las alineaciones exteriores establecidas.

Ocupación de la parcela: La ocupación de la edificación al interior de las parcelas edificables se establece en función de la superficie de las mismas.

Parcelas menores de 100 m<sup>2</sup>: 100%

Parcelas entre 100 y 150 m<sup>2</sup>: 90%

Parcelas entre 150 y 250 m<sup>2</sup>: 80%

Parcelas entre 250 y 350 m<sup>2</sup>: 70%

Parcelas mayores de 350 m<sup>2</sup>: 60%

Independientemente de estos porcentajes de ocupación de parcela, que en ningún caso podrán ser superados, el límite de la ocupación de la parcela, vendrá definido por el fondo máximo edificable que se regula en el siguiente apartado.

Fondo máximo edificable: Para poder ajustarse a las diferentes situaciones de las medianerías existentes, el fondo máximo de la edificación principal podrá variar entre 16 y 8 metros. La superficie ocupada por la edificación principal, dentro del área de movimiento definitivo anteriormente mediante el fondo máximo edificable (entre 8 y 16 m), no podrá superar la superficie definida en planta por un fondo edificable regular, de 12 metros, trazado en paralelo a la alineación exterior.





Tan sólo las edificaciones auxiliares podrán superar este fondo máximo edificable establecido.

Excepcionalmente las parcelas edificables con superficie menor de 100 m<sup>2</sup>. podrán superar este fondo máximo edificable, hasta una distancia de 18 m.



Tipo edificatorio: Edificación entre medianerías

Altura máxima de la edificación. Número de plantas: dos plantas de edificación (planta baja más planta tipo) resueltas dentro de una altura máxima de 6,50 m.

Excepcionalmente, y mediante la aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle, se podrán autorizar edificaciones que alcancen una altura superior, hasta un máximo de 7,5 m., siempre que se den las siguientes condiciones:

- Justificación de un uso singular o actividad compatible que exija mayor altura de la común (agropecuaria, local público) debiéndose mantener, en todo caso, el residencial unifamiliar como dominante.
- La calle deberá tener la anchura suficiente para permitir el soleamiento en los equinoccios (marzo y septiembre) de las edificaciones de la alineación opuesta desde la rasante y el tránsito y giro de los vehículos y maquinaria agrícola en que se amparen las propuestas, en su caso.
- La altura de la nueva edificación no podrá superar en más de 0,5 m., en ningún caso, la altura de al menos una de las edificaciones contiguas existentes.

El ámbito del citado Estudio de Detalle será el conjunto de fachadas que configuran un frente completo de la manzana a que pertenezca la finca.

Por otra parte, en aquellos tramos de calle señalados en los Planos de Ordenación de escala 1/1.000, se permitirá 3 plantas (planta baja más dos plantas tipo) con una altura máxima de 9 metros.

#### Tolerancia de usos

- Uso principal: Residencial en categoría 1ª (unifamiliar)
- Usos complementarios: Terciario en todas sus categorías. Dotacional en todas sus categorías. Industrias-almacenes, en categorías 1ª y 2ª. Agropecuario en categoría 1ª. Aparcamiento: obligatorio 1 plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos, salvo las parcelas edificables menores de 100 m<sup>2</sup>. o aquellas que den a calles con ancho menor de 4 metros.

#### OTRAS CONDICIONES

En función de las características específicas del espacio singular del Casco Antiguo del Municipio, además de cumplirse las condiciones establecidas de forma general en los capítulos 5, 6 y 7 de estas Normas, se tendrán en cuenta también las siguientes condiciones estéticas y de composición:

- Cuerpos entrantes y salientes de la edificación sobre la línea de fachada
  - Tan solo se permiten cuerpos salientes del tipo de balcones con un vuelo no superior a 40 cm. para cualquier ancho de calle.  
Se prohíben expresamente cualquier otro tipo de cuerpo saliente o entrante excepto los soportales y pasadizos en planta baja.
  - El frente máximo de balcones no podrá ser superior a 150 centímetros.
  - La altura libre mínima entre la cara inferior del balcon y la rasante de la calle será de 300 centímetros.
  - Los cuerpos volados serán, preferentemente, elementos constructivos añadidos a la fachada, prohibiéndose resolver su forjado con cantos superiores a 15 centímetros.



- 1.5. Las barandillas que se dispongan en el extremo de los voladizos no podrán tener una altura superior a ciento diez centímetros.
- 1.6. Las barandillas que se dispongan en el extremo de los voladizos serán preferentemente de hierro forjado, acero, madera y demás materiales utilizados tradicionalmente para estos fines, prohibiéndose expresamente los petos de fábrica de ladrillo y demás soluciones opacas en el frente de los voladizos.

## 2. Cornisas y aleros

- 2.1. El saliente máximo de cornisas o aleros no podrá exceder de 40 centímetros, con una dimensión mínima en caso de existir de 30 centímetros.
- 2.2. En caso de que la cornisa o alero sea continuación del forjado de cubierta, o de un forjado interior de la edificación, el espesor de su parte volada no excederá de 15 centímetros.

## 3. Criterios de composición de fachadas

- 3.1. Las fachadas exteriores se adecuarán a las condiciones del entorno, introduciéndose elementos o soluciones constructivas que sintonicen con la edificación existente, y con predominancias de las dimensiones verticales respecto a las horizontales.

## 4. Materiales de las fachadas exteriores

- 4.1. Se utilizarán sólo los siguientes materiales de acabado:
  - Piedra natural en sillares.
  - Revocos según NTE-RPR 6, 7 y 8.
  - Enfoscados según NTE-RPE, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura de exteriores en colores blancos, ocre y tierras.
  - Ladrillo visto cerámico en coloraciones ocre y tierras.

- 4.2. Se prohíben expresamente en las fachadas exteriores:
  - Los acabados en fábrica de ladrillo visto, en coloraciones diferentes a los ocre y tierras.
  - Los acabados con enfoscados a la tirolesa
  - Los acabados en fábrica de bloque de hormigón visto.
  - Los recubrimientos y chapados con piedra artificial y materiales sintéticos
  - Los recubrimientos y chapados con materiales cerámicos
  - Las carpinterías con acabados de brillo metálico, excepto los lacados.

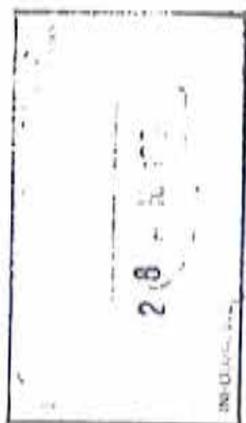
## 5. Cubiertas

- 5.1. Las cubiertas se resolverán con las soluciones y materiales tradicionales.
- 5.2. Se prohíben las cubiertas planas
- 5.3. El material de cubierta será la teja natural de colores terrosos, prohibiéndose la utilización de otros tipos de materiales.
- 5.4. Las ventanas y huecos de luces y ventilación que se instalen en la cubierta llevarán la misma pendiente que los faldones, prohibiéndose las soluciones de buhardillas o similares.
- 5.5. La pendiente de los faldones de la cubierta no será superior a 25° sexagesimales.

### 9.5.2. Zona de Ordenanza E: "Ensanche"

#### DEFINICION

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas situadas en las inmediaciones del Casco Antiguo, y que constituyen los nuevos ensanches residenciales del municipio. Su actual estado de semiconsolidación, debido a la existencia de viviendas unifamiliares de diferentes tipos (aisladas, adosadas, etc.), y en promociones de pequeño tamaño (colonias), exigen regular tanto el mantenimiento de las edificaciones existentes como la ejecución de nuevas promociones.



## CONDICIONES DE LA ORDENACION

Grados y tipo edificatorio: Se establecen dos grados diferentes, en función de la tipología de la edificación permitida, y en consecuencia del resto de parámetros de la ordenación.

- E-1: Ensanche grado 1º: Viviendas unifamiliares entre medianerías y pareadas.  
E-2: Ensanche grado 2º: Viviendas unifamiliares pareadas y aisladas.

Alineaciones exteriores: Las definidas en los planos de ordenación.

Altura máxima de la edificación. Número de plantas: En ambos grados, la altura máxima de la edificación será de 7,00 metros, resueltos en dos plantas (planta baja más planta tipo), permitiéndose también una planta bajo rasante en solución de sótano o semisótano.

Parcela edificable: Superficie, frente y fondo mínimos:

- Grado 1º (E-1): Superficie 200 m<sup>2</sup>. Frente 5 m. Fondo 15 m.  
Grado 2º (E-2): Superficie 500 m<sup>2</sup>. Frente 12 m. Fondo 20 m.  
Grado 3º (E-3): Superficie 1.000 m<sup>2</sup>. Frente 15 m. Fondo 40 m.

Retranqueos en fachada y separaciones a linderos de parcela:

Grado 1º (E-1): En función de la tipología edificatoria permitida, la edificación se podrá ajustar a los linderos frontales y laterales de la parcela edificable. En caso de producirse retranqueos y separaciones, éstos tendrán una dimensión mínima de 2,00 metros. En todo caso se mantendrá esta separación mínima respecto al lindero de fondo de la parcela.

Grados 2º y 3º (E-2 y E-3): En función de la tipología edificatoria permitida, la edificación tendrá un retranqueo obligatorio en fachada de 5,00 metros como mínimo. Respecto a los linderos de la parcela, en caso de no producirse adosamientos, la separación mínima de la edificación será de 3,00 metros. En todo caso se mantendrá esta separación mínima respecto al lindero de fondo de la parcela.

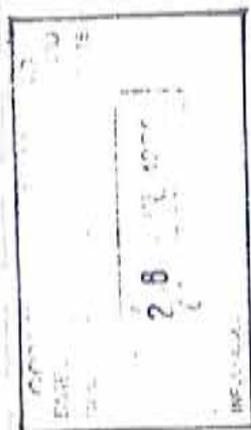
Excepcionalmente y para aquellas zonas, situadas en calles, con predominancia de edificaciones cuya fachada coincide con las alineaciones exteriores de las calles, se permitirá la eliminación total del retranqueo obligatorio, señalado anteriormente.

Ocupación de la parcela

- Grado 1º (E-1): 60%  
Grado 2º (E-2): 40%  
Grado 3º (E-3): 20%

Edificabilidad de la parcela edificable: Índice de aprovechamiento

- Grado 1º (E-1): 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.  
Grado 2º (E-2): 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.  
Grado 3º (E-3): 0,25 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.



### Tolerancia de usos para ambos grados

- Uso principal: Residencial grado 1º
- Uso complementario: Terciario en grado 1º. Dotacional en cualquiera de sus grados. Aparcamiento: Obligatorio 1 plaza por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### OTRAS CONDICIONES

Las condiciones que a continuación se establecen, pretenden mantener y mejorar, las parcelaciones y edificaciones existente dentro de esta zona de ordenanza.

#### Respecto a la parcelación

Las parcelas existentes, cuya superficie frente y fondo de parcela, sean inferiores a las establecidas para cada grado, y siempre que así conste en los datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de estas N.S.M., se considerarán igualmente edificables.

#### Respecto a la edificación permitida

Para las edificaciones existentes situadas en las parcelas anteriormente citadas y destinadas a viviendas unifamiliares se permitirán ampliaciones, que cumplan las condiciones establecidas en la zona de ordenanza, con la excepción del índice de aprovechamiento, que podrá ser superior al establecido, y de la ocupación de parcela, que en ningún caso será superior al 80% en grado 1º y al 50% en el grado 2º.

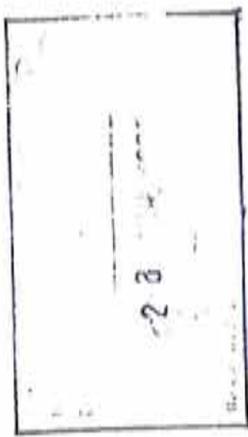
### 9.5.3. Zona de Ordenanza IA. Industria-Almacén

#### DEFINICION

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas actualmente ocupadas por instalaciones industriales en parcelas de importante tamaño y en localizaciones periféricas al Casco Antiguo, que se consideran adecuadas para mantener dichos usos.

#### CONDICIONES DE ORDENACION

- Tipos. En función de la tipología de la edificación industrial y del resto de parámetros de la ordenación aplicables a la diversidad de situaciones que se pretenden regular, se establecen los siguientes tipos:
  - a) Industria nido: Edificaciones de pequeño tamaño, en tipología entre medianerías, realizadas a través de promociones unitarias en minipolígonos industriales.
  - b) Industria pareada: Edificaciones de tamaño mediano, en tipología pareada, es decir: compartiendo una pared medianera.
  - c) Industria aislada-media: Edificación de tamaño grande en tipología aislada
  - d) Industria aislada-grande: Edificaciones de gran tamaño en tipología aislada.



- **Alineaciones exteriores.** Las señaladas en los planos de ordenación. Al interior de esta zona de ordenanza será posible plantear la apertura de nuevas calles, que se adecúen a la ordenación de los tipos de instalaciones industriales que definitivamente se adopten, dentro de la gama establecida. El ancho mínimo de estas calles, será de 8 metros. Para ello será preciso redactar un Estudio de Detalle que defina el trazado de dichas calles.
- **Otros parámetros de la ordenación.** En función de los tipos establecidos, se relacionan en el cuadro adjunto, los valores de los diferentes parámetros de ordenación que habrán de aplicarse.

DESCRIPCIÓN DE TIPO DE INSTALACIÓN	PARCELA MÍNIMA	RETARQUELAMIENTO - LINDEROS		OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
		FRONTERA	INTERIOR Y LATERALES			
TIPO INDUSTRIAL	3.000 m <sup>2</sup>	5,5 m	5,5 m	45%	1 planta 6 m.	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TIPO INDUSTRIAL	1.000 m <sup>2</sup>	6 m	5,5 m	50%	1 planta 6 m.	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TIPO INDUSTRIAL	3.000 m <sup>2</sup>	10 m	7,5 m	40%	1 planta 10 m.	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TIPO INDUSTRIAL	10.000 m <sup>2</sup>	15 m	10 m	30%	1 planta 12 m.	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### CONDICIONES GENERALES

#### 1. USO ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS

En los cuatro tipos se permite una entreplanta o un edificio independiente de dos plantas, para oficinas que ocupe como máximo el 25% de la edificabilidad total.

#### 2. PLAZAS DE APARCAMIENTO

En todas las tipologías deberá preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida, debiendo resolverse en el interior de la parcela las operaciones de carga y descarga.

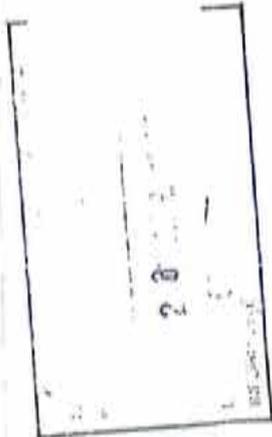
#### 3. CERRAMIENTOS

En los linderos el cerramiento no sobrepasará la altura de 2,50 m y estará formado por un muro de mampostería o fábrica hasta una altura máxima de 1,50 m y malla o verja hasta la altura total. En todo caso se admite la búsqueda de opacidad por medio de barreras verdes, setos o arbolado.

#### 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES

- Las plantas industriales presentarán siempre en todos sus parámetros calidad de obra terminada, y condicionantes de materiales en relación con la localización y relación con el entorno.



- 
- El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo accesos, aparcamientos, zonas de almacenamiento y zonas ajardinadas, así como el tratamiento de estas últimas.
  - En todas las tipologías, la parcela deberá estar arbolada en una proporción mínima de árbol cada 150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.
  - La emisión de residuos, sólidos, líquidos o gaseosos, deberá estar controlada mediante una normativa específica.

#### Tolerancia de usos para todos los tipos

- Uso principal: Industria almacén en todas sus categorías
- Usos complementarios: Terciario en todas sus categorías, con la limitación de superficie establecida. Equipamientos en todas sus categorías para uso interno de los trabajadores de la industria. Residencial en categoría 1ª, en una sola vivienda para el guarda de las instalaciones.

#### 9.5.4. Zona de Ordenanza P.P. "Plan Parcial o Plan Especial en Ordenaciones aprobadas"

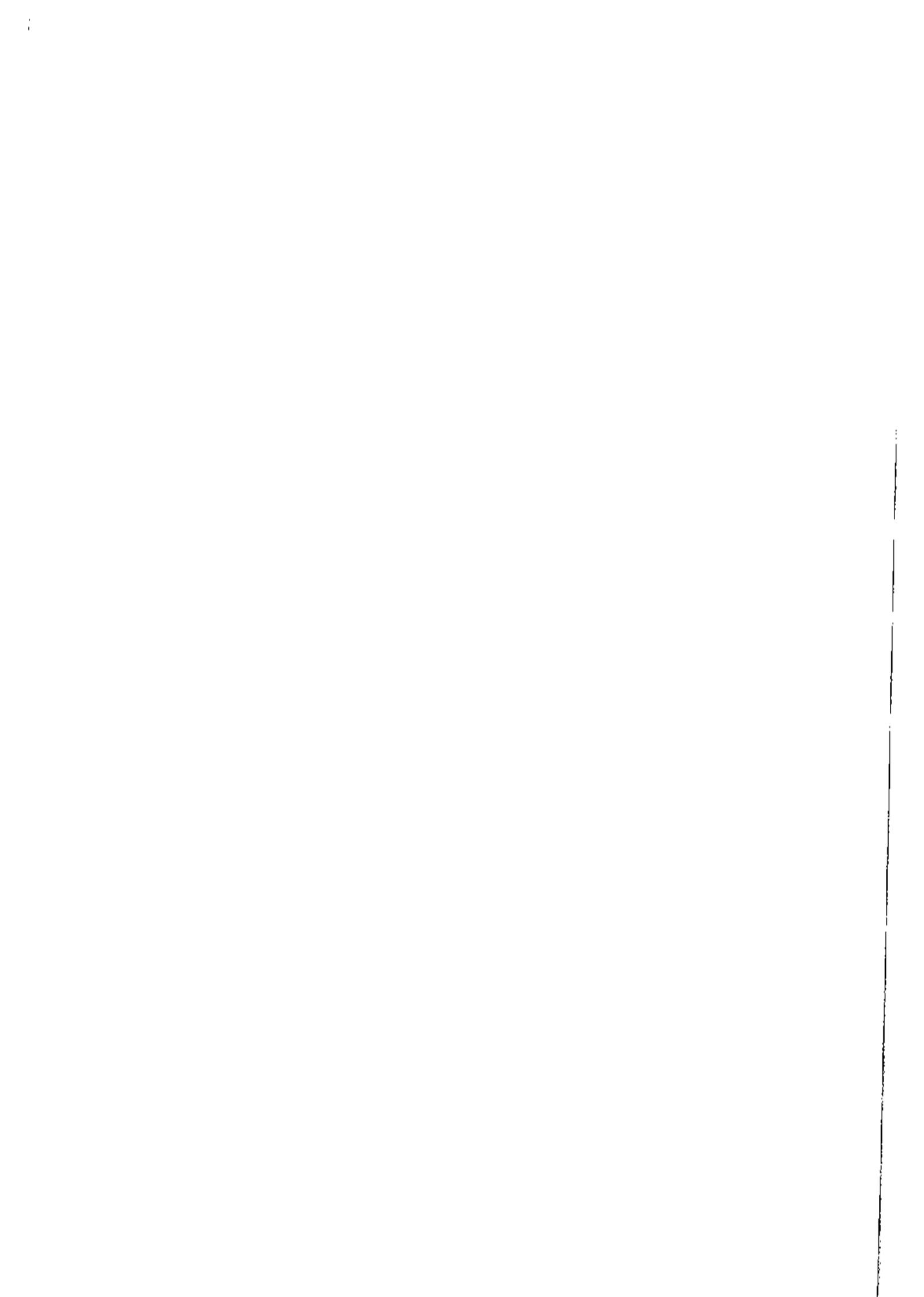
##### DEFINICION

Zona de ordenanza a aplicar sobre los ámbitos de suelo urbano, en los que se encuentran actualmente aprobados Planes Parciales o Especiales, como es el caso del:

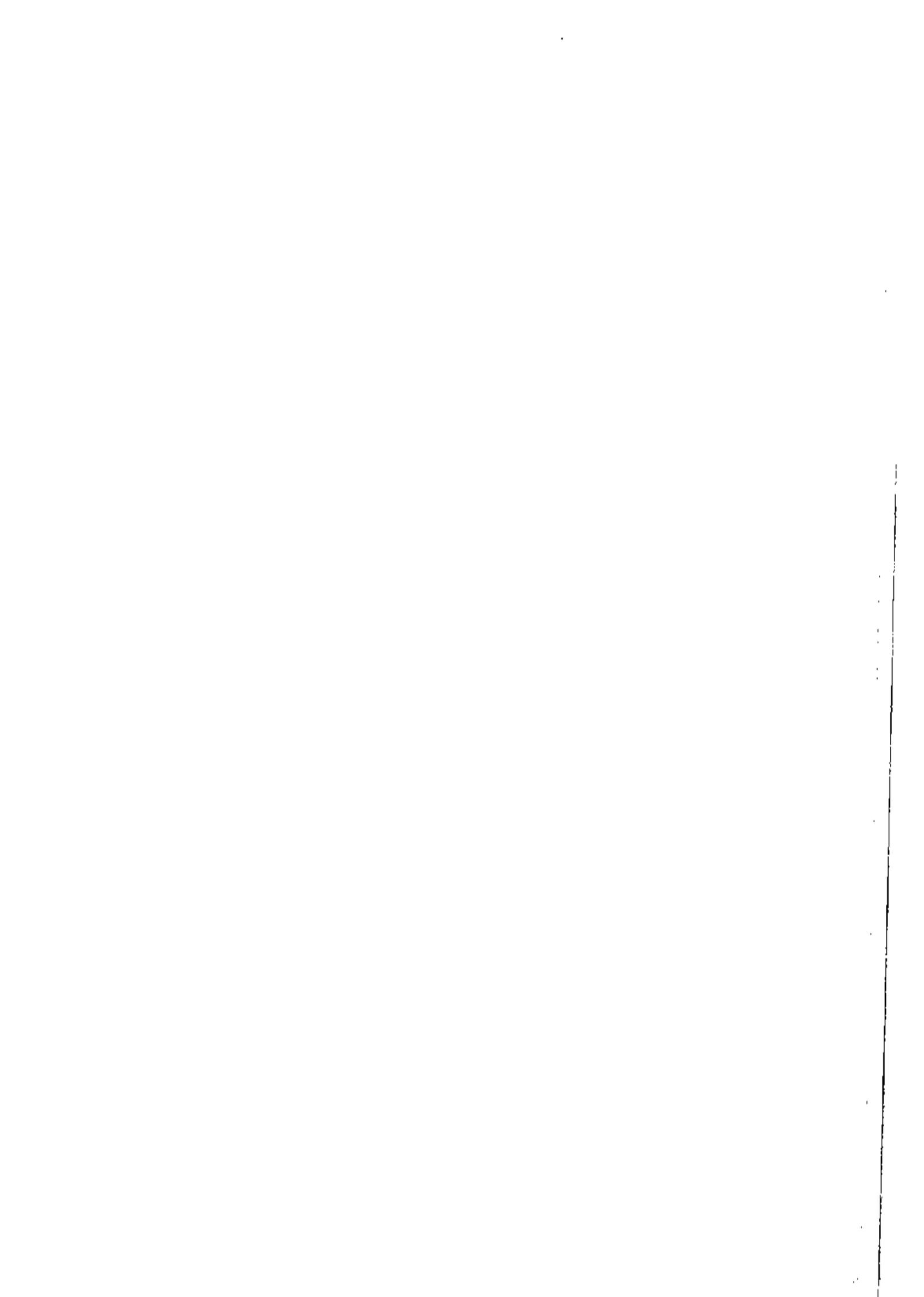
Plan Especial Eurovillas

##### CONDICIONES DE ORDENACION

En estos ámbitos, se aplicarán las condiciones de ordenación establecidas en la Normativa y demás documentación del Plan Parcial o Plan Especial así como en las posteriores modificaciones de planeamiento que se hayan producido o que se puedan producir a través de su tramitación legal.



**CAPITULO 10**  
**NORMAS PARTICULARES PARA**  
**SUELO NO URBANIZABLE**





## CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 10.1. Ambito de aplicación y categorías

#### 10.1.1. Ambito de aplicación

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal, a escala 1:10.000

#### 10.1.2. Categorías y definición

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

Suelo No Urbanizable Común: C

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido: P

El Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se divide a su vez en los siguientes tipos:

- . Interés Paisajístico y Topográfico P-PT
- . Interés Forestal P-F
- . Interés Agrario P-A

- El suelo No Urbanizable Común, está constituido por los cultivos de secano propios de los páramos del término municipal, (cereal, vid y olivos) y que suponen la actividad agraria básica del municipio.

- El suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, están constituidos por el resto de terrenos del suelo no urbanizable, y que en función de sus valores específicos, precisa de una regulación más detallada.

Los diferentes tipos de suelo no urbanizable especialmente protegido que se establecen, obedecen a las siguientes características:

. Interés Paisajístico y topográfico. Incluye los terrenos de las cuevas y cárcavas situadas entre los páramos y las vegas de los arroyos, ocupados por matorrales y excepcionalmente por cultivos de secano y arbolado disperso, cuya característica fundamental es la topografía accidentada con fuertes pendientes, y que a su vez constituyen parte integrante del paisaje natural más singular del municipio.

. Interés forestal: Incluye las manchas arboladas más importantes del municipio, formadas por especies autóctonas (encinar) y de repoblación (pino), cuyo mantenimiento y explotación racional se pretende fomentar.

. Interés agrario. Incluye las vaguadas y valles naturales del municipio, por donde discurren los cauces de los arroyos más importantes y donde se



localizan las áreas agrícolas más productivas tales como las vegas y huertas de cultivos de regadío, acompañados a su vez de importante vegetación de ribera.

### 10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales

En el plano de clasificación del suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la norma 10.5.3. para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la obra se promueva por un Organismo Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el artículo 10 del Decreto 69/1983 de la Comunidad de Madrid.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesario la tramitación de un Plan Especial.

## Artículo 10.2. Régimen general del Suelo No Urbanizable

### 10.2.1. Criterios de utilización

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

### 10.2.2. Usos admitidos y prohibidos

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas Normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniente de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en artículo 10.8. se diferencian dentro de esta categoría de suelo.



### 10.2.3. Carácter de las limitaciones

Cualquier que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el artículo 10.5, lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

### 10.2.4. Actos sujetos a licencia

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el capítulo 3 de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en los artículos 10.4. y 10.5.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa, los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni el aprovechamiento existentes.

### 10.2.5. Normas concurrentes

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

En concreto, y en lo relativo a "Unidades Míminas de Cultivo", se aplicará el Decreto 65/1989 (BOCM 20-6-89) de la Consejería de Agricultura y Cooperación.

## Artículo 10.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

### 10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo y concordantes del



Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

#### 10.3.2. Determinaciones

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en el capítulo 3 de esta Normativa.

### Artículo 10.4. Parcelaciones rústicas

#### 10.4.1. Concepto de parcelación

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

#### 10.4.2. Carácter rústico

En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el Título II Capítulo I de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

El ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleos de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la Norma 10.7.

Cualquier parcelación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del Artículo 14 de la citada Ley 4/1984, será nula de pleno derecho.

#### 10.4.3. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Cooperación e informe del Ayuntamiento correspondiente, según determina el artículo 14 de la Ley 4/1984.



Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Política Territorial acompañado de Informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

#### 10.4.4. Documentación de la solicitud de autorización

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:
  - Objetivos de la parcelación
  - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
  - De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
2. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.
3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.
4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial, o la de Agricultura y Cooperación podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 16/84 de la Comunidad de Madrid.
5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.



#### 10.4.5. Edificaciones existentes

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del artículo 15 de la Ley 4/1984 o de las determinaciones de esta Normativa.

#### 10.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

#### 10.4.7. Protección de dominio público

41  
Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

#### 10.4.8. Expropiaciones

No está sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

### Artículo 10.5. Construcciones e instalaciones

#### 10.5.1. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas

Obras permitidas. En el Suelo No Urbanizable Común, y en el Especialmente Protegido donde las condiciones establecidas en el artículo 10.8. lo permitan, solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

- a) Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo 10.5.2.
- b) Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del artículo 10.5.3.

Obras prohibidas. Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en el artículo 10.2.2. se declaren prohibidos en esta clase de suelo.



Edificaciones existentes. Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el artículo 10.5.4.

Licencia y autorización previa. La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid, siguiendo el trámite indicado en el artículo 10.5.5.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

Otras autorizaciones administrativas. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

Planes Especiales. En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Política Territorial podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

Protección de dominio público. Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en el artículo 10.4.7.

## 10.5.2. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias

### Instalaciones de explotaciones agrarias

- a) Las edificaciones o instalaciones que se podrá autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En el suelo Especialmente Protegido se estará a las limitaciones que se regulan en el artículo 10.8.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

### Viviendas anexas

- b) Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:



- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.
- Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el artículo 10.7. de esta Normativa.
- Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en el artículo 10.8.
- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m<sup>2</sup>., salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente.

#### Licencia municipal y autorización urbanística previa

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en a) y b) están sujetas a licencia municipal, que solo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid según el trámite que determine el artículo 15.1 y 2 de la Ley 4/1984.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 10.5.5.

#### Unidad mínima de cultivo y parcela mínima

Las construcciones a que se refieren los párrafos a) y b) anteriores deberán, en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que, para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se establecen en el artículo 10.8.

Las unidades mínimas de cultivo para todo el Suelo no Urbanizable, será de 0,75 Has. para las explotaciones agrícolas de regadío, y de 3 Has., para las explotaciones agrícolas de secano.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo



un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

#### Condiciones de uso y edificación

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el artículo 10.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa. En el ámbito del suelo Especialmente Protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en el artículo 10.8.

#### Normativa e Instrucciones Específicas

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

#### **10.5.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social**

Licencia y autorización urbanística previa. Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, solo están sujetas a licencia municipal, que solo podrá otorgarse previa autorización del Consejero de Política Territorial según determina el artículo 7.11 del Decreto 69/1983 en relación con el artículo 86 de la Ley del Suelo.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 10.5.5.

Utilidad pública e interés social. Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los Organos Administrativos competentes.
- Su consideración de interés social por la Comunidad de Madrid en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio, siendo el Consejero de Política Territorial quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.



### Tipos

Solo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

a) Infraestructura y sistemas generales

Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

b) Instalaciones asociadas al medio rural

Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

c) Instalaciones incompatibles con el medio urbano

Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, campings, autódromos, grandes instalaciones hípcas o centros de vuelo para vehículos aeroligeros.

### Viviendas anexas

Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto b) del artículo 10.5.2.

Servicio a las obras públicas. Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

Condiciones de actuación en suelo protegido. En el ámbito del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en 10.8.



Condiciones de parcela. Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto A anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en el artículo 10.5.6., con una superficie mínima de parcela de 2.200 m<sup>2</sup>.

Condiciones de uso y edificación. Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en el artículo 10.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en el artículo 10.8.

Normativa e Instrucciones Específicas. Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la Normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

#### **10.5.4. Actuaciones sobre edificaciones existentes**

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en el artículo 2.4. de esta Normativa.

Licencia y autorización previa. Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Órgano Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid según el procedimiento descrito en el artículo 10.5.5.

Interés social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

#### **10.5.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística**

Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Política Territorial acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

Documentación de la solicitud de autorización. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística así como de las específicas de las presentes Normas subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:



- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de las edificaciones existentes deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior. Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas,
4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.
5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste, propietario, superficie y linderos.

#### Con carácter particular

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
3. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 10.7.



4. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Ganadería o la de Política Territorial, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencia de obras y proyecto técnico. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

#### 10.5.6. Condiciones comunes de la edificación

##### a) Altura

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de 4,50 m. (cuatro metros y medio), entre la cara superior del forjado 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 chimenea, no superará los 6,0 m. (seis metros) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superasen los 5,00 m. (cinco metros).

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

##### b) Ubicación en el terreno y retranqueos

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de 6,0 m. (seis metros) 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 (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela 20,0 m. (de veinte metros), 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 el artículo 10.8.10 para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el último párrafo del artículo 10.5.1.

c) Ocupación de parcela

Se establece como índice máximo de ocupación de la parcela por las construcciones, el 2% de la superficie de la parcela, en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido y el 5% en el Común.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (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) Cerramientos de fincas

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,00 m. (un metro) de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.



En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo del artículo 10.5.1.

#### 10.5.7. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento de la Consejería de Política Territorial solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Construcciones existentes. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el capítulo 7.

#### 10.5.8. Condiciones estéticas

Condiciones estéticas generales. En la aplicación de lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

##### Arbolado

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto y su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos



casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Solo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicaciones determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 m. de altura y 5 m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en el artículo 10.8 para este tipo de carteles.

## Artículo 10.6. Estudios de impacto ambiental y microlocalización

### 10.6.1. Oportunidad

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrán solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.

### 10.6.2. Fines

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante, con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

### 10.6.3. Método

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:



1. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.
2. Identificación de los elementos del proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
3. Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio, producidos por el proyecto.
4. Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.
5. Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Política Territorial.

**10.6.4. Resolución**

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

**Artículo 10.7. Concepto de núcleo de población y definición del riesgo de su formación**

Se entenderá por Núcleo de Población, la asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

**10.7.1. Riesgo de formación de núcleo de población**

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un Núcleo de Población y definen por tanto el riesgo de su formación, son las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
2. Cuando se actue sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda



conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
- b) Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros; se exceptúan los caminos y vías justificadas por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
- c) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
- d) Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

#### Artículo 10.8. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

##### 10.8.1. Concepto, tipos y ámbito

Al Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los siguientes:

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés paisajístico y topográficos.
- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés forestal.
- Suelo No Urbanizable Especialmente protegido por su interés agrario.
- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses.

El ámbito que abarca cada tipo de Suelo No Urbanizable de especial protección es el definido en el plano de clasificación del suelo, con la salvedad de las bandas lineales de afección de cauces y láminas de agua que se establecen en el artículo 10.8.10.



### 10.8.2. Normativa concurrente que supone una ~~afección~~ **afección cautelar de protección**

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de ~~otras afecciones~~ sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en los artículos 10.8.7 y 10.5.1., respecto a la protección del dominio público.

En las proximidades de las vías pecuarias se aplicará el artículo 10.5.5. en relación con el artículo 10.5.1., respecto a la protección del dominio público.

### 10.8.3. Superposición de protecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

### 10.8.4. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés paisajístico y topográfico

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por estas Normas. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable Común, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del Suelo Urbano.

Esas construcciones solo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpan la línea del horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.

En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

- b) Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.
- c) Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.



- d) Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
- e) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

#### 10.8.5. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés forestal

Se refiere esta protección a las masas forestales o conjuntos de especies arbóreas dentro del Suelo No Urbanizable, que pueden ser objeto de explotación forestal, estableciendo dicha protección en función de las siguientes condiciones:

##### Construcciones

- a) En estas zonas se prohíbe cualquier edificación e instalación que no esté relacionada con la actividad económica forestal. En todo caso debe estar adscrita a una explotación forestal de 30 ó más hectáreas, considerándose esta superficie como parcela mínima forestal de explotación.

Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y nos sea posible instalarlas en el Suelo No Urbanizable común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento forestal de los terrenos circundantes.

- b) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

##### Caminos

- c) Se prohíbe la apertura de caminos que no sean de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas, procurando la utilización de los bordes de la explotación o trazados cortafuegos.

##### Talas

- d) Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Agricultura y Ganadería, siendo un acto sujeto a la licencia tal como establece el artículo 16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En las áreas desforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por la Consejería de Agricultura y Ganadería.



#### **10.8.6. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés agrario**

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su homogénea disposición merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso, formando parte de la base económica del municipio. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agrícola por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan expresamente prohibidos los usos:
  - Pecuario, salvo complementarios de la explotación agrícola.
  - Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.
  - Hotelero
  - Almacenes no agrícolas
- b) Solo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en Suelo No Urbanizable Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes. Quedan expresamente prohibidas las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en a).
- c) Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
- d) Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
- e) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

#### **10.8.7. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses**

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación, que aunque no es posible delimitarlos en los planos de clasificación del suelo a escala 1:10.000, debido a su pequeño tamaño (en general arroyos de escaso caudal de agua, incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés agrario), han de tener en cuenta las condiciones establecidas por la Ley



29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, en una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- Once metros en cauce de corrientes naturales discontinuas.
- Veinticinco metros en corrientes naturales de cauces continuos, lagunas y embalses públicos.

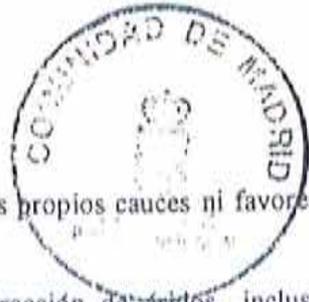
Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable Común. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente solo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superadas la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

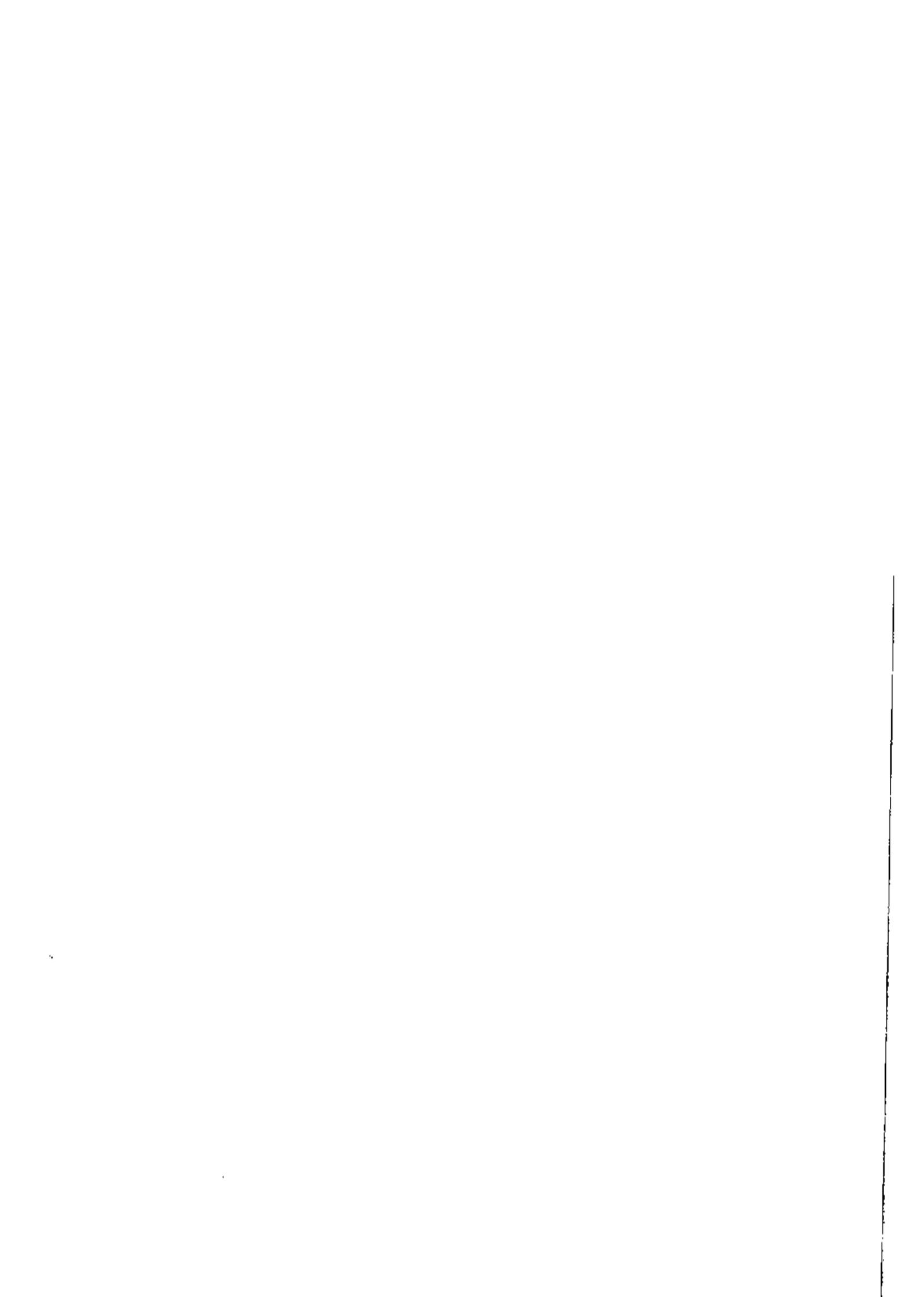
- b) Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquier que se la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
- c) Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en b)
- d) Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- e) Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse en soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de



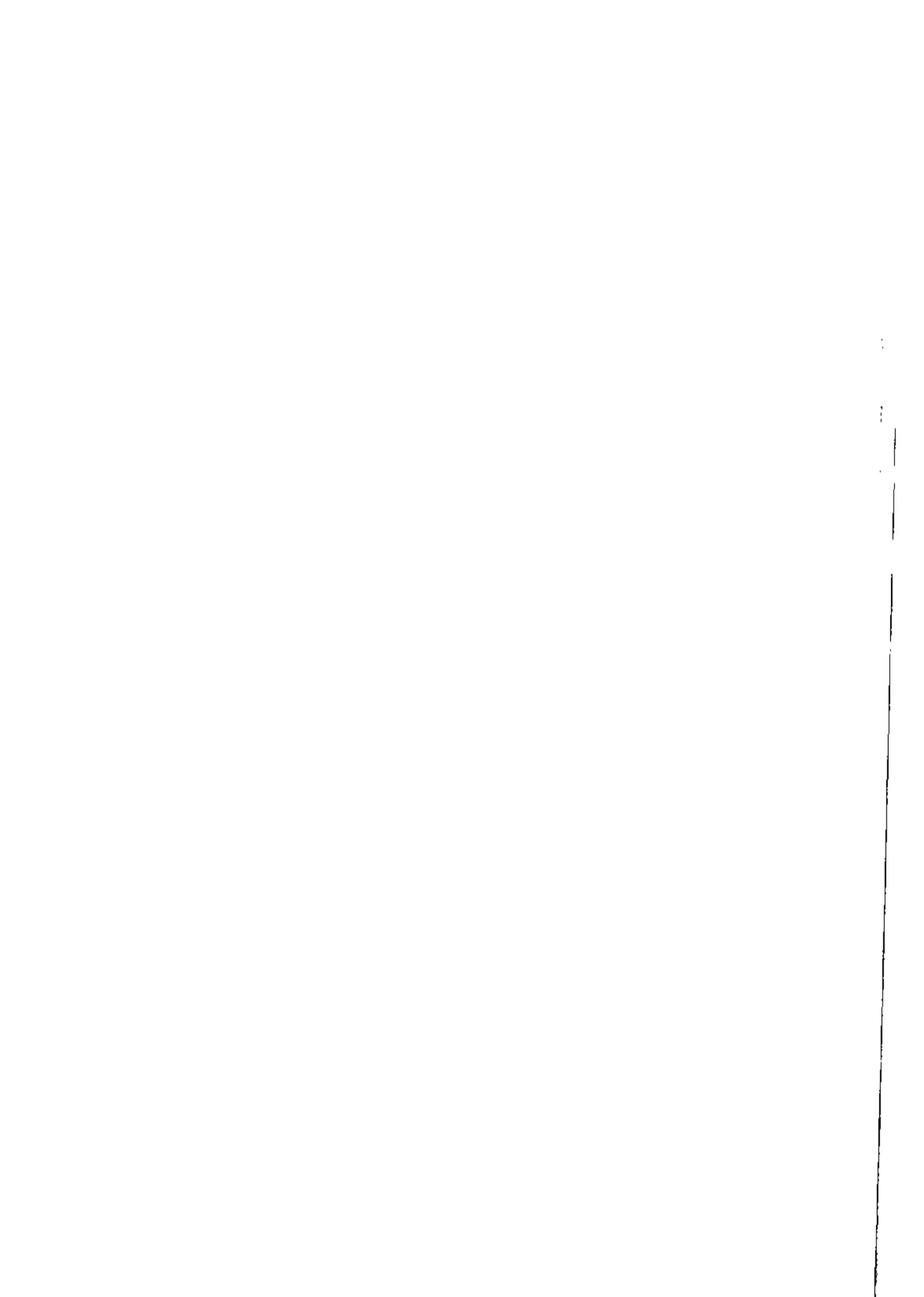
146

las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

- f) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.



**CAPITULO 11**  
**FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE AMBITOS DE GESTION**  
**UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO**



CUADRO RESUMEN. AMBITOS DE GESTION

Código	Superficie bruta m <sup>2</sup> .	Zona de Ordenanza	Viario	Cesiones Equipam.	Z. Verdes	Nº de viviendas aproximadas
UA-1	17.700	E2	3.490		1.770	25
UA-2	23.800	E2	4.240		2.380	34
UA-3	16.250	E2	4.240		1.625	20
UA-4	22.150	E2	4.800	1.050	2.215	28
UA-5	9.204	E2	3.029		1.090	10
UA-6	9.610	E2	2.225		961	12
UA-7	13.400	E2	1.622		1.340	20
UA-8	13.520	E2	1.400	1.000	1.352	19
UA-9	14.500	E2	1.342		1.450	23
UA-10	5.170	E2	1.560		517	6
UA-11	1.500	CA	385			8
Total	146.804		28.333	2.050	14.700	205



# UNIDADES DE ACTUACION

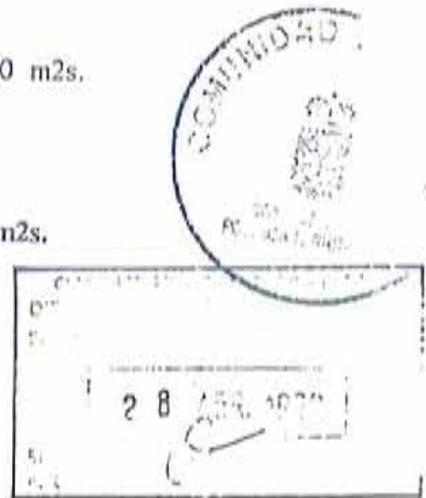
CODIGO UA-1

## 1. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

- Superficie bruta 17.700 m<sup>2</sup>s.
- Uso principal: Residencial
- Zona de Ordenanza: E2

## 2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS MINIMAS. m<sup>2</sup>s.

- Viario 3.490
- Equipamientos
- Zonas verdes (V13, 14 y 15) + otras hasta alcanzar el 10% de la superficie bruta 1.770
- Total cesiones 5.260



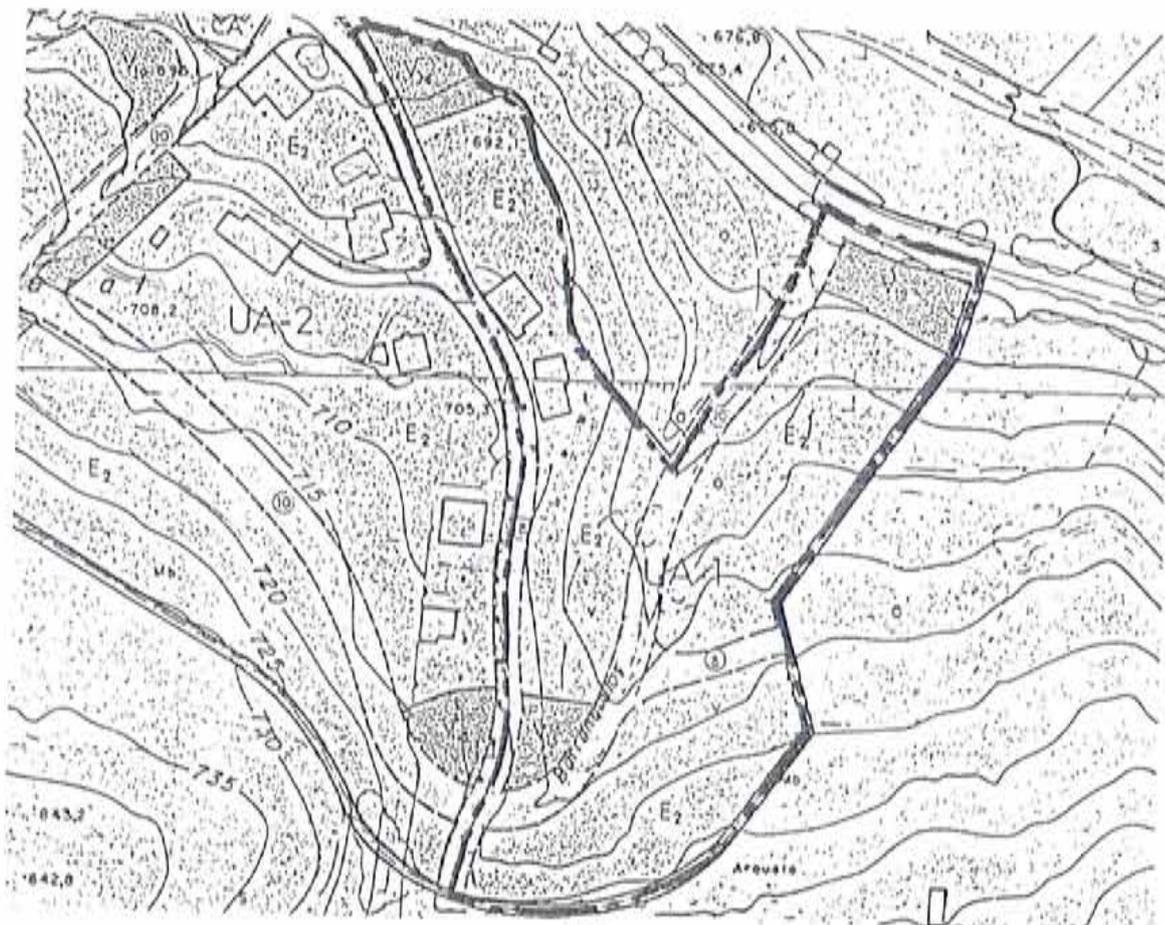
## 3. APROVECHAMIENTO

- Indice de aprovechamiento 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Superficie máxima construible 6.220 m<sup>2</sup>e
- Número aproximado de viviendas: 25 viv.

## 4. SISTEMA DE ACTUACION Compensación

## 5. CONDICIONES PARTICULARES

El viario que discorra por el barranco deberá respetar las características morfológicas y de vegetación existente.



160

Escala 1/2000

0 20 40 60 80 100 m.



# UNIDADES DE ACTUACION

CODIGO UA-2

## 1. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

- Superficie bruta
- Uso principal: Residencial
- Zona de Ordenanza: E2

23.800 m<sup>2</sup>s.



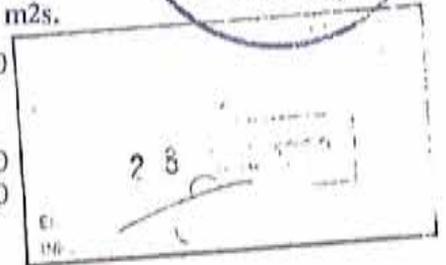
## 2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS MINIMAS. m<sup>2</sup>s.

- Vialio
- Equipamientos
- Zonas verdes (V16, 17 y 18 + otras hasta alcanzar el 10% de la superficie bruta)
- Total cesiones

4.240

2.380

6.620



## 3. APROVECHAMIENTO

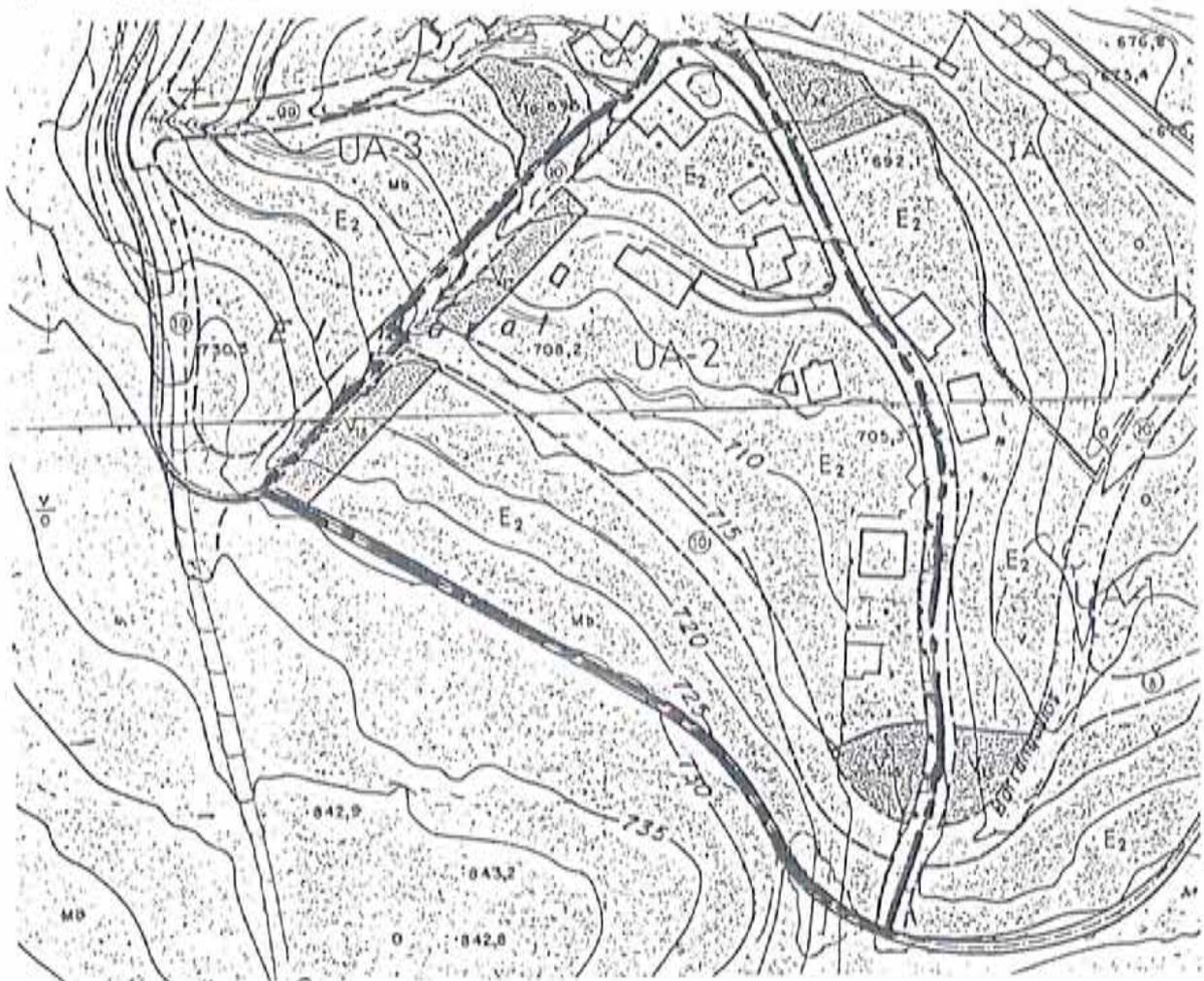
- Índice de aprovechamiento
- Superficie máxima construible
- Número aproximado de viviendas:

0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

8.590 m<sup>2</sup>c

34 viv.

## 4. SISTEMA DE ACTUACION Compensación



Escala 1/2000



# UNIDADES DE ACTUACION

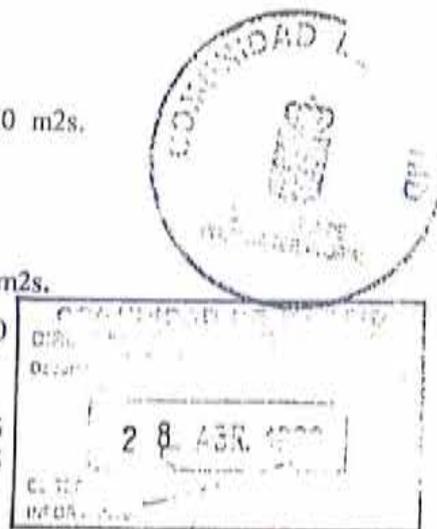
CODIGO UA-3

## 1. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

- Superficie bruta 16.250 m<sup>2</sup>s.
- Uso principal: Residencial
- Zona de Ordenanza: E2

## 2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS MINIMAS. m<sup>2</sup>s.

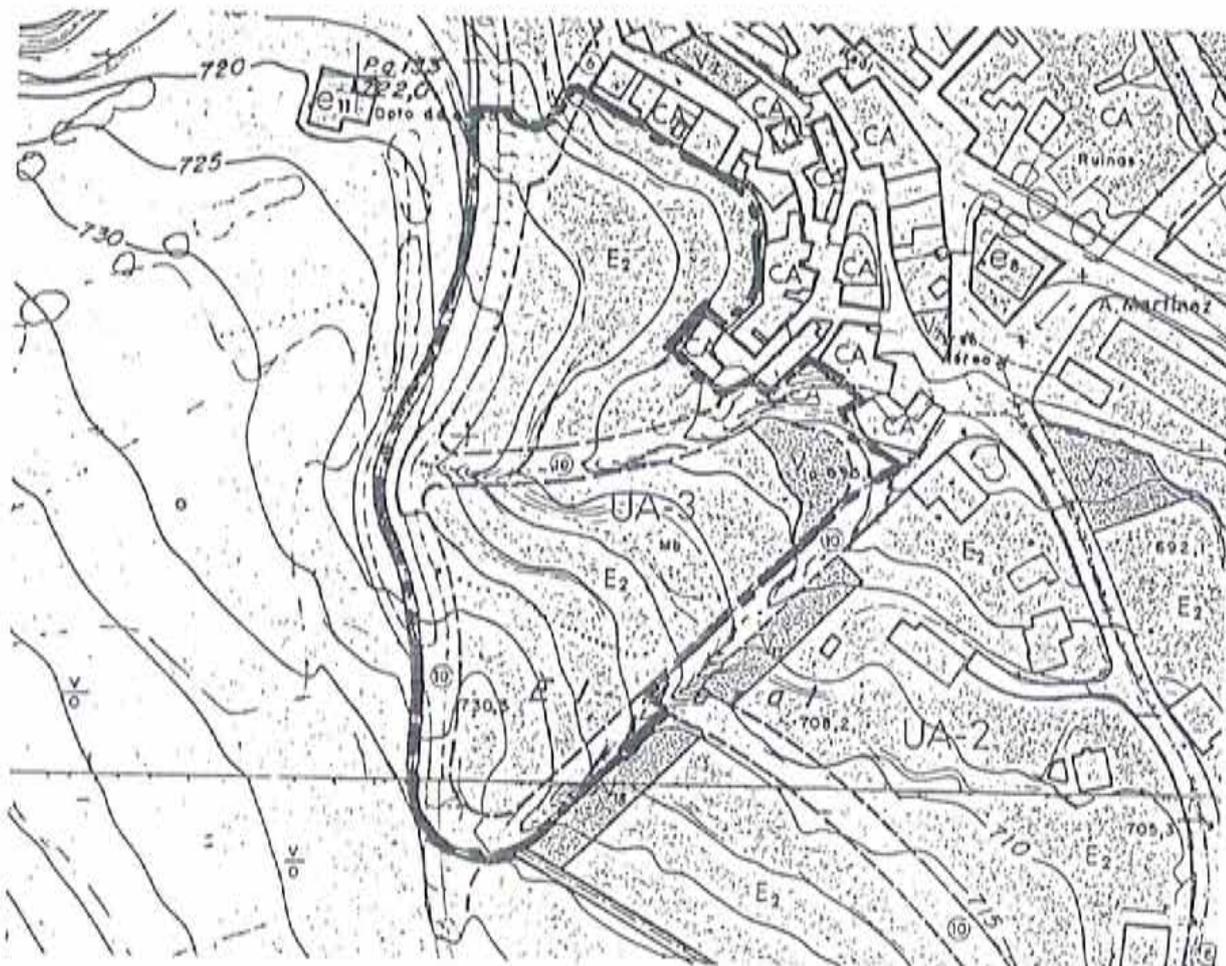
- Viario 4.240
- Equipamientos
- Zonas verdes (V19) + otras hasta alcanzar el 10% de la superficie bruta 1.625
- Total cesiones 5.865



## 3. APROVECHAMIENTO

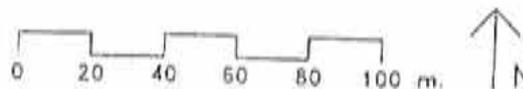
- Indice de aprovechamiento 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Superficie máxima construible 5.192 m<sup>2</sup>c
- Número aproximado de viviendas: 20 viv.

## 4. SISTEMA DE ACTUACION Compensación



Escala 1/2000

162



# UNIDADES DE ACTUACION

CODIGO UA-4

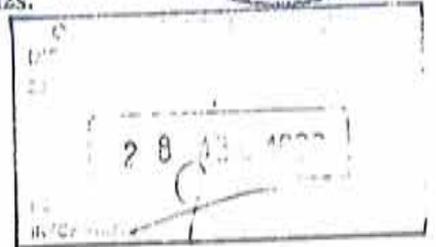


**1. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION**

- Superficie bruta 22.150 m2s.
- Uso principal: Residencial
- Zona de Ordenanza: E2

**2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS MINIMAS. m2s.**

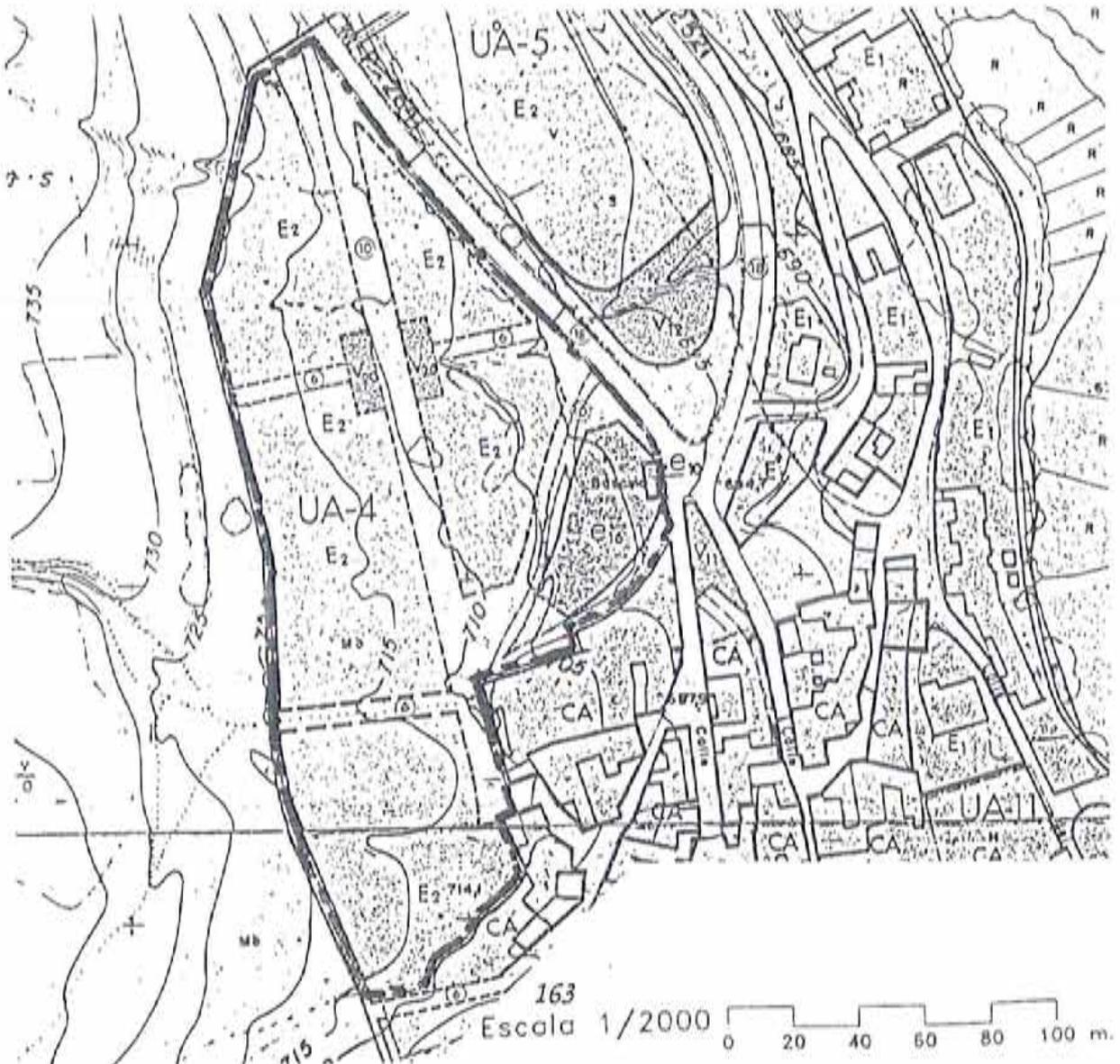
- Viario 4.800
- Equipamientos: (e10 Báscula y e16) 1.050
- Zonas verdes (V20) + otras hasta alcanzar el 10% de la superficie bruta 2.215
- Total cesiones 8.065



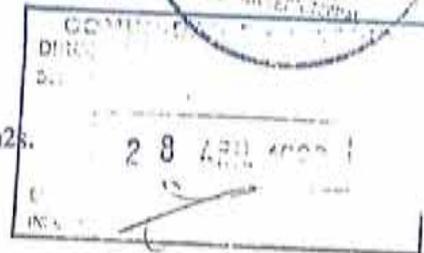
**3. APROVECHAMIENTO**

- Índice de aprovechamiento 0,50 m2c/m2s
- Superficie máxima construible 7.042 m2c
- Número aproximado de viviendas: 28 viv.

**4. SISTEMA DE ACTUACION Compensación**



# UNIDADES DE ACTUACION



## 1. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

- Superficie bruta 9.204 m<sup>2</sup>s.
- Uso principal: Residencial con tolerancia Industria Almacén con tolerancia IA en categoría 1<sup>a</sup>
- Zona de Ordenanza: E2

## 2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS MINIMAS. m<sup>2</sup>s.

- Viario 3.029
- Equipamientos
- Zonas verdes: (V12) 1.090
- Total cesiones 4.119

## 3. APROVECHAMIENTO

- Índice de aprovechamiento 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Superficie máxima construible 2.542 m<sup>2</sup>c
- Número aproximado de viviendas: 10 viv.

## 4. SISTEMA DE ACTUACION Compensación

## 5. CONDICIONES PARTICULARES

El fondo edificable máximo será de 20 metros.



Escala 1/2000 0 20 40 60 80 100 m. ↑ N

# UNIDADES DE ACTUACION

CODIGO UA-6

## 1. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

- Superficie bruta 9.610 m<sup>2</sup>s.
- Uso principal: Residencial
- Zona de Ordenanza: E2

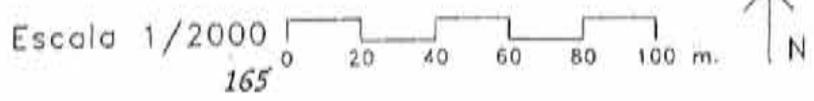
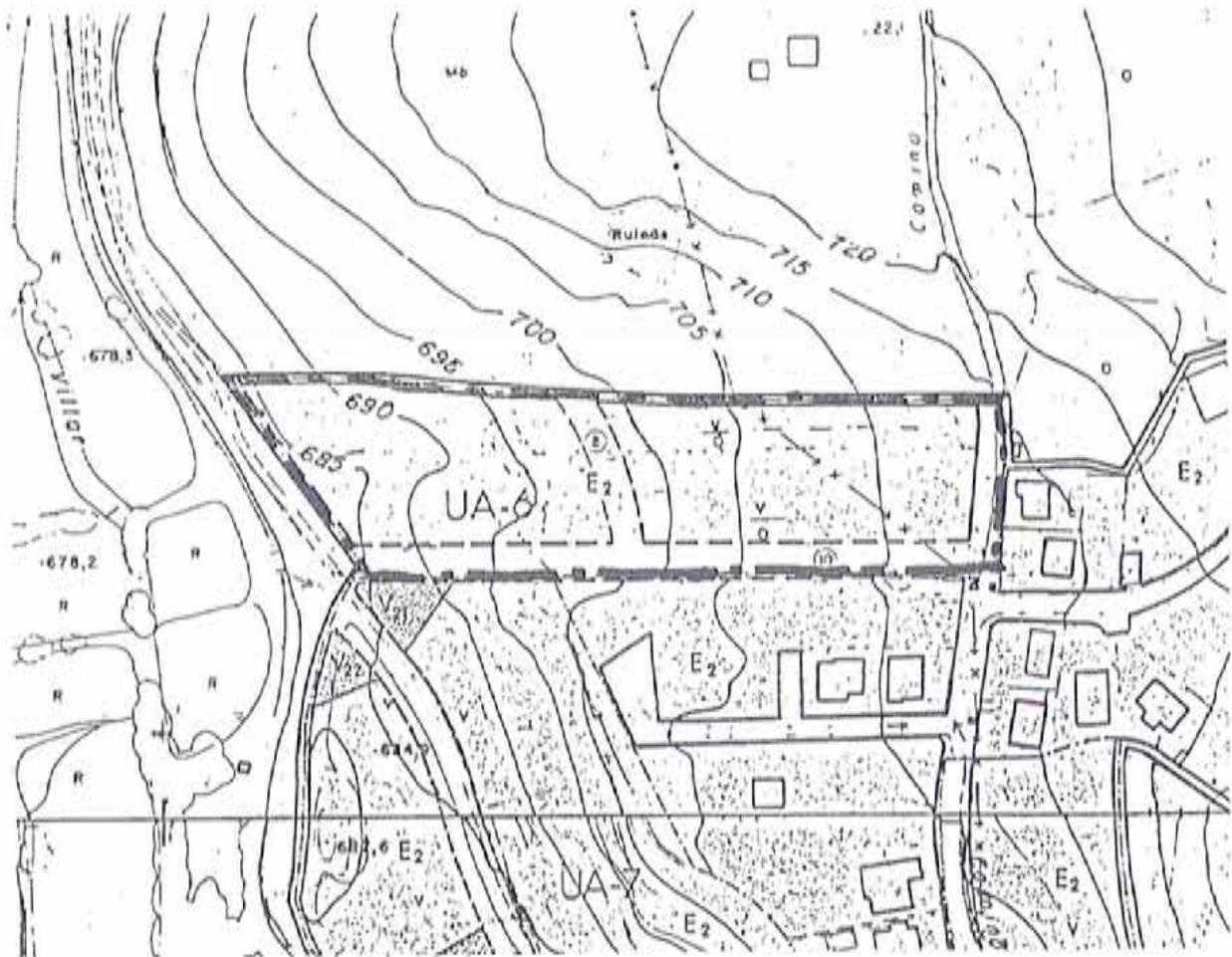
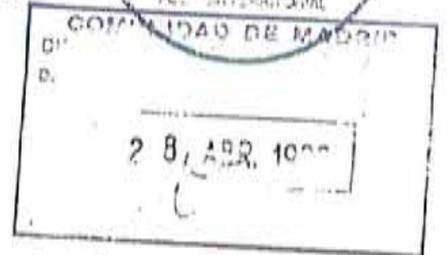
## 2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS MINIMAS. m<sup>2</sup>s.

- Viario 2.225
- Equipamientos 961
- Zonas verdes 3.186
- Total cesiones

## 3. APROVECHAMIENTO

- Indice de aprovechamiento 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Superficie máxima construible 3.212 m<sup>2</sup>c
- Número aproximado de viviendas: 12 viv.

## 4. SISTEMA DE ACTUACION Compensación



# UNIDADES DE ACTUACION

CODIGO UA-7

## 1. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

- Superficie bruta 13.400 m<sup>2</sup>s.
- Uso principal: Residencial
- Zona de Ordenanza: E2

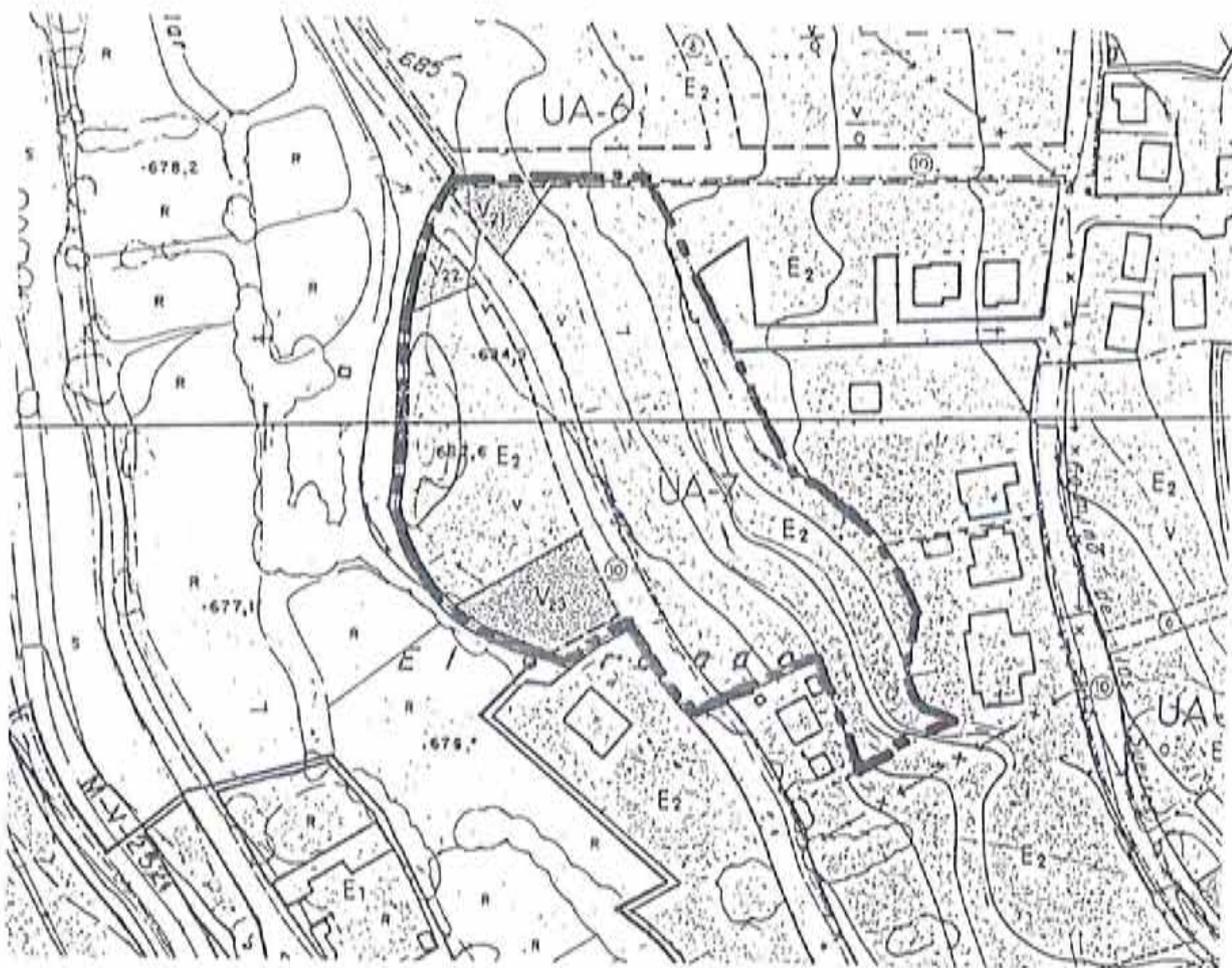
## 2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS MINIMAS. m<sup>2</sup>s.

- Viario 1.622
- Equipamientos:
- Zonas verdes: (V21, 22 y 23) + otras hasta alcanzar el 10% de la superficie bruta 1.340
- Total cesiones 2.962

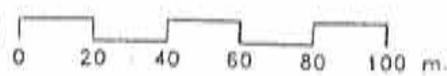
## 3. APROVECHAMIENTO

- Índice de aprovechamiento 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Superficie máxima construible 5.219 m<sup>2</sup>c
- Número aproximado de viviendas: 20 viv.

## 4. SISTEMA DE ACTUACION Compensación



Escala 1/2000  
166



# UNIDADES DE ACTUACION

CODIGO UA-8

## 1. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

- Superficie bruta 13.520 m<sup>2</sup>s.
- Uso principal: Residencial
- Zona de Ordenanza: E2

## 2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS MINIMAS. m<sup>2</sup>s.

- Viario 1.400
- Equipamientos: (e17) 1.000
- Zonas verdes: (V24) + otras hasta alcanzar el 10% de la superficie bruta 1.352
- Total cesiones 3.752

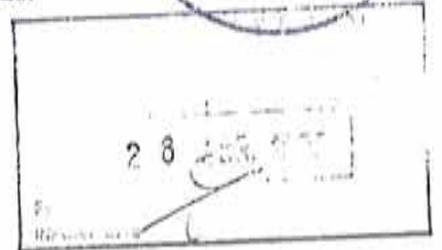
## 3. APROVECHAMIENTO

- Índice de aprovechamiento 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Superficie máxima construible 4.884 m<sup>2</sup>c
- Número aproximado de viviendas: 19 viv.

## 4. SISTEMA DE ACTUACION Compensación



167  
Escala 1/2000 0 20 40 60 80 100 m.



# UNIDADES DE ACTUACION

CODIGO UA-9

## 1. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

- Superficie bruta 14.500 m<sup>2</sup>s.
- Uso principal: Residencial
- Zona de Ordenanza: E2

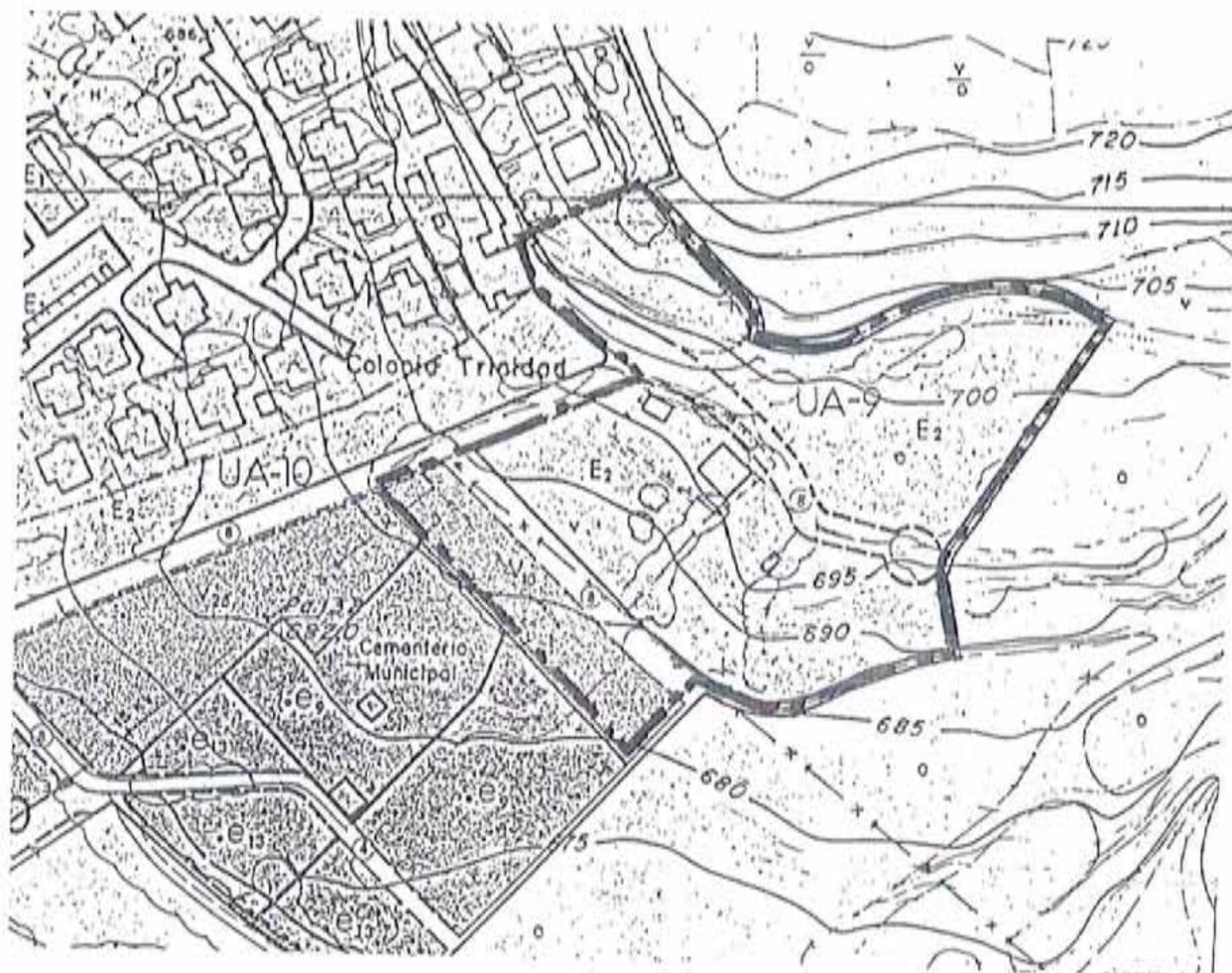
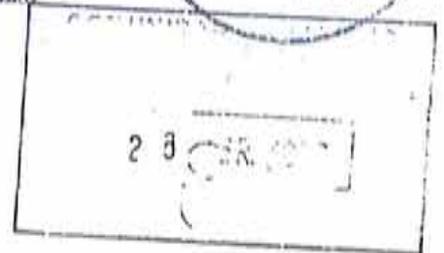
## 2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS MINIMAS. m<sup>2</sup>s

- Viario 1.342
- Equipamientos: 1.450
- Zonas verdes: (V10) 2.792
- Total cesiones

## 3. APROVECHAMIENTO

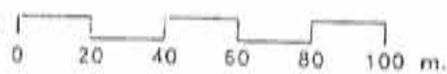
- Indice de aprovechamiento 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Superficie máxima construible 5.854 m<sup>2</sup>c
- Número aproximado de viviendas: 23 viv.

## 4. SISTEMA DE ACTUACION Compensación



Escala 1/2000

168



# UNIDADES DE ACTUACION

CODIGO UA-10

## 1. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

- Superficie bruta
- Uso principal: Residencial
- Zona de Ordenanza: E2

5.170 m<sup>2</sup>s.



## 2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS MINIMAS. m<sup>2</sup>s.

- Viario
- Equipamientos:
- Zonas verdes:
- Total cesiones

1.560

517

2.077



## 3. APROVECHAMIENTO

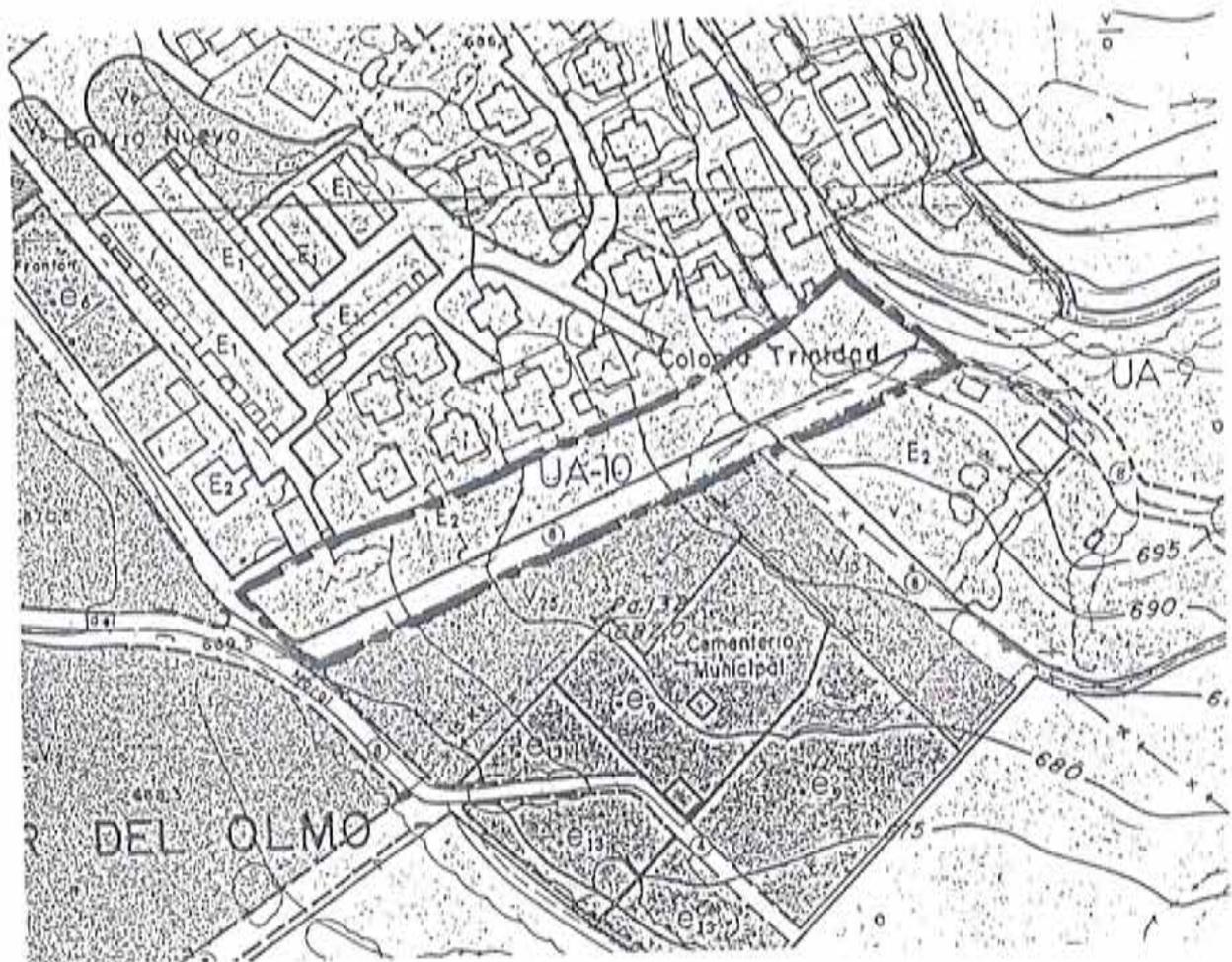
- Índice de aprovechamiento
- Superficie máxima construible
- Número aproximado de viviendas:

0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

1.546 m<sup>2</sup>c

6 viv.

## 4. SISTEMA DE ACTUACION Compensación



Escala 1/2000

169

0 20 40 60 80 100 m.



# UNIDADES DE ACTUACION

CODIGO UA-11

## 1. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

- Superficie bruta 1.500 m2s.
- Uso principal: Residencial
- Zona de Ordenanza: CA

## 2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS MINIMAS. m2s.

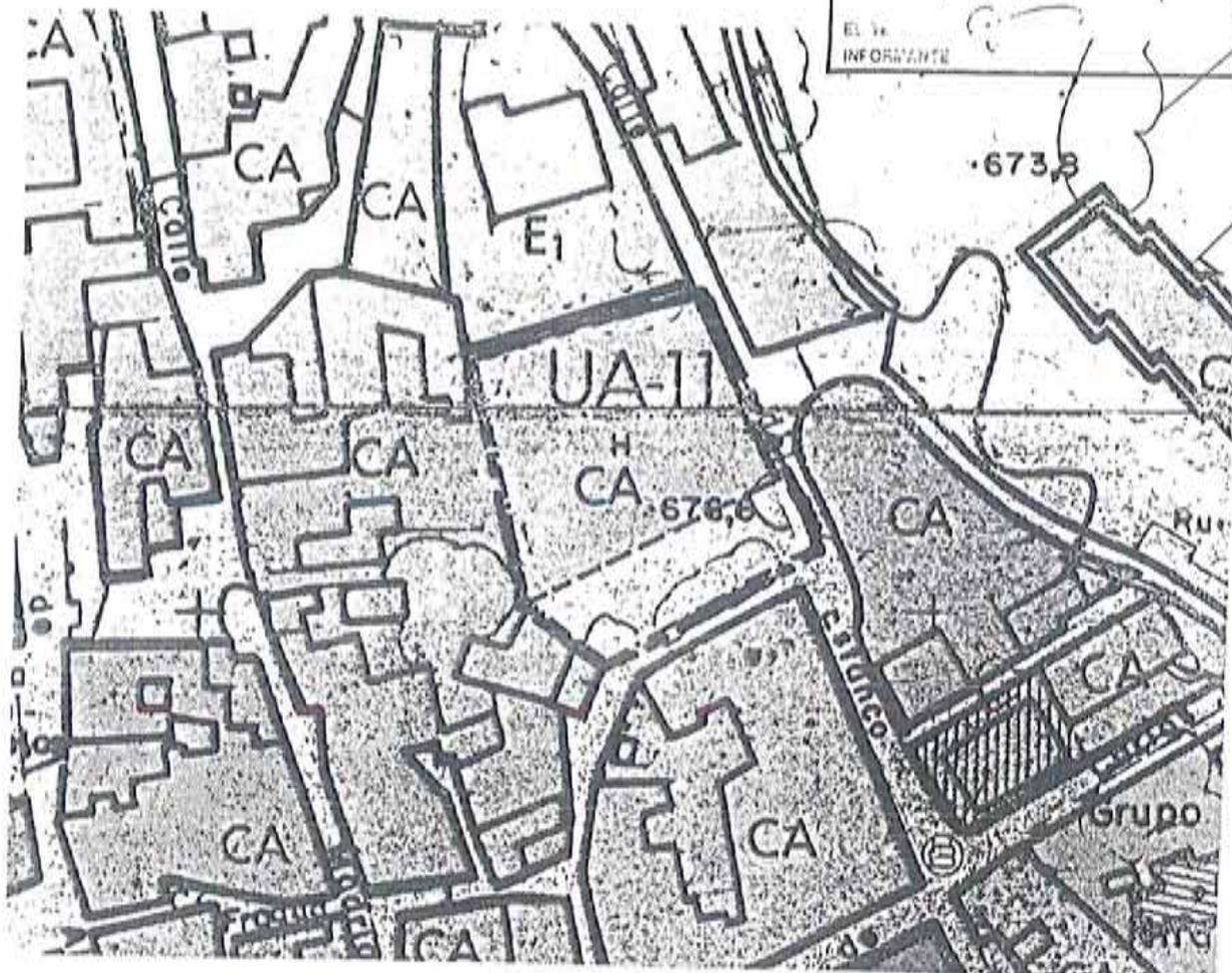
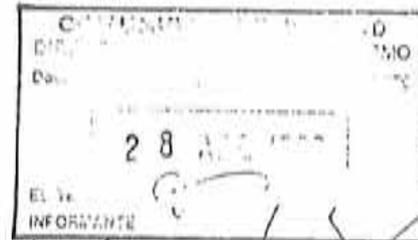
- Viario: Plaza 385
- Equipamientos:
- Zonas verdes:
- Total cesiones 385



## 3. APROVECHAMIENTO

- Indice de aprovechamiento 1,75 m2c/m2s
- Superficie máxima construible 1.951 m2c
- Número aproximado de viviendas: 8 viv.

## 4. SISTEMA DE ACTUACION Compensación

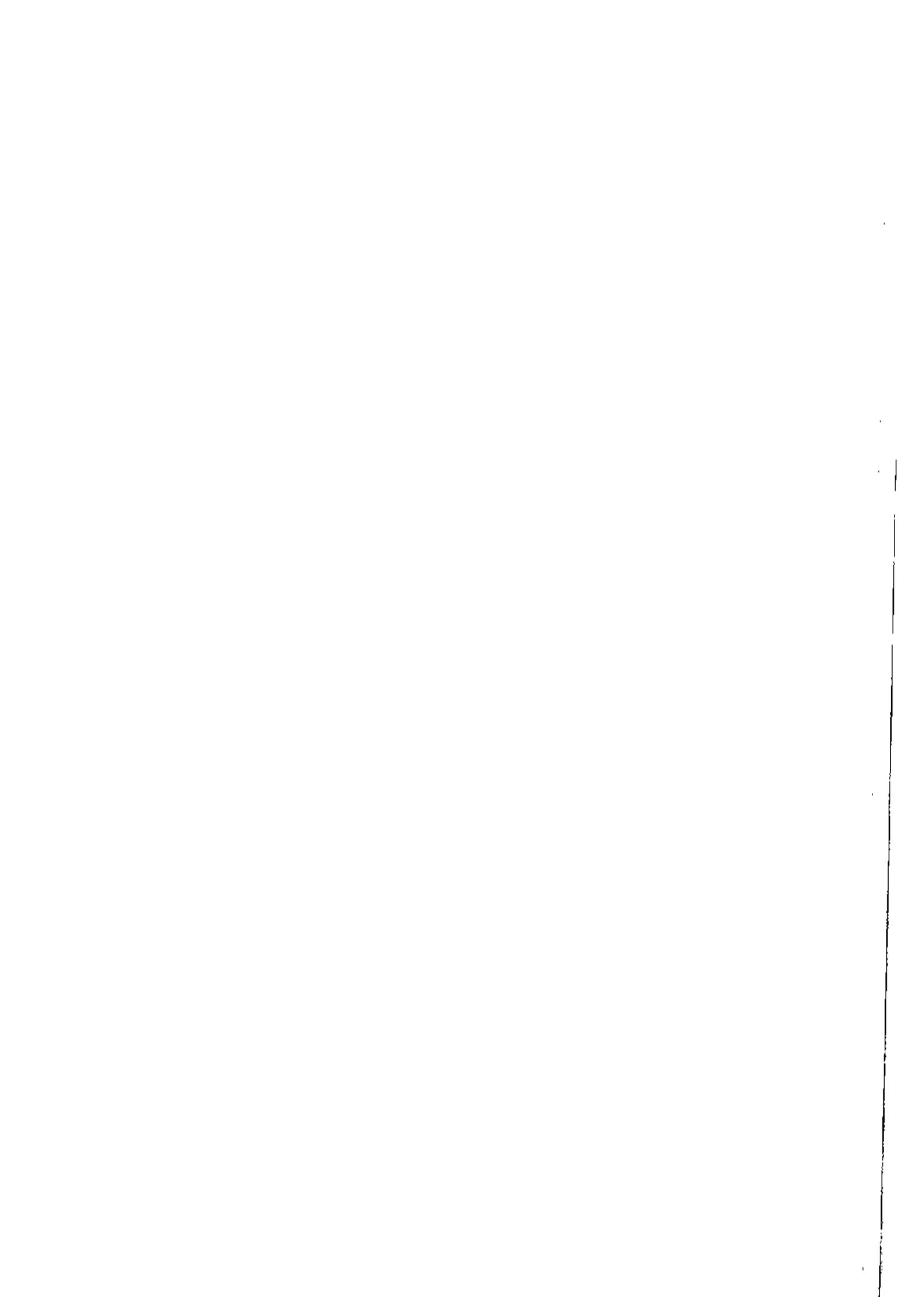


Escala 1/1000

170 0 10 20 30 40 50 m.



## INDICE ORIGINAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS



INDICE

I. MEMORIA

1. SOBRE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DE LAS NUEVAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL .....	1
2. SOBRE LOS CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION ADOPTADOS A NIVEL DEL TERMINO MUNICIPAL .....	1
3. LOS CRITERIOS ESPECIFICOS DE ORDENACION ADOPTADOS .....	
3.1. Estructura urbana del término municipal .....	
3.1.1. Clasificación del suelo .....	4
3.1.2. Definición de los sistemas .....	5
3.2. La ordenación del núcleo urbano .....	6
3.2.1. Los Sistemas .....	6
3.2.1.1. La red viaria .....	7
3.2.1.2. Equipamientos y zonas verdes .....	7
3.2.2. Las zonas de Ordenanza .....	10
3.2.3. Ambitos de gestión .....	12
3.2.3.1. Unidades de Actuación .....	13
3.2.3.2. Sistemas de Actuación .....	13
3.2.3.3. Relación de los ámbitos de gestión y plazos para su desarrollo .....	14
3.2.4. El catálogo de edificios y elementos a proteger .....	15
3.2.5. Las infraestructuras básicas .....	15
4. DIMENSIONADO DEL SUELO: CAPACIDAD DE POBLACION-VIVIENDA .....	16
4.1. Nuevas áreas residenciales: Previsiones de población .....	17
4.2. Nuevas áreas industriales .....	18
4.3. Cuadro resumen de la propuesta de clasificación y calificación del suelo a nivel del término municipal .....	18



5. LA NORMATIVA DE LAS NSP .....

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 194 MARZO 1992

6. OTROS DOCUMENTOS .....

PUBLICADO EN B.O.E. DE FECHA 19

7. LOS PLANOS DE ORDENACION .....

02 JULIO 1992

II. NORMAS URBANISTICAS .....

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL .....

EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (PI) Resolución de 18/4/1989 B.O.C.M. 3/5/2/89

Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y características .....	21
Artículo 1.2. Ambito de aplicación .....	21
Artículo 1.3. Vigencia .....	21
Artículo 1.4. Efectos .....	22
Artículo 1.5. Revisión, modificación y suspensión .....	22
1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual .....	22
1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior .....	22
1.5.3. Supuestos generales de revisión .....	23
1.5.4. Iniciación de la revisión .....	23

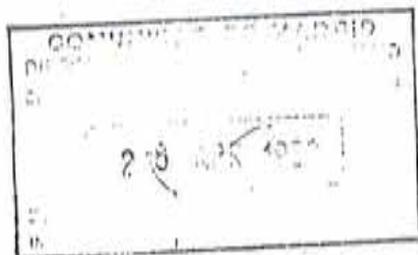
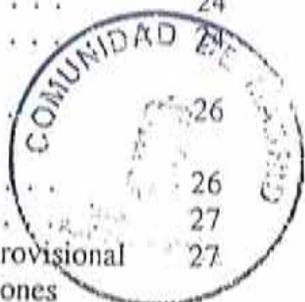
1.5.5. Modificaciones puntuales . . . . .	23
1.5.6. Suspensión del Planeamiento . . . . .	24
Artículo 1.6. Afecciones, normativa complementaria . . . . .	24
Artículo 1.7. Contenido documental . . . . .	24
Artículo 1.8. Normas de interpretación . . . . .	24

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO . . . . . 26

Artículo 2.1. Clasificación del suelo . . . . .	26
Artículo 2.2. Sistemas Generales y Locales . . . . .	27
Artículo 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional . . . . .	27
Artículo 2.4. Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes . . . . .	27
2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajustan a las condiciones de la presente normativa . . . . .	27
2.4.2. Edificaciones o instalaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos . . . . .	28
2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa . . . . .	28
2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación . . . . .	29
Artículo 2.5. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo . . . . .	29

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS . . . . . 30

Artículo 3.1. Condiciones generales para su desarrollo . . . . .	30
Artículo 3.2. Tipos de Planes y Proyectos . . . . .	30
3.2.1. Objeto . . . . .	30
3.2.2. Tipos . . . . .	30
3.2.3. Planes Especiales . . . . .	30
3.2.4. Estudios de Detalle . . . . .	33
3.2.5. Proyectos de Urbanización . . . . .	34
3.2.6. Proyectos de Obras Ordinarias . . . . .	35
3.2.7. Proyectos de Reparcelación . . . . .	36
3.2.8. Proyectos de Compensación . . . . .	36
3.2.9. Proyectos de Expropiación . . . . .	37
3.2.10. Proyectos de Parcelación . . . . .	37
Artículo 3.3. Condiciones de actuación y ejecución de las Normas Subsidiarias . . . . .	38
3.3.1. Ambitos de Actuación . . . . .	38
3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación . . . . .	38
3.3.3. Sistemas de Compensación . . . . .	39
3.3.4. Sistema de Cooperación . . . . .	41
3.3.5. Sistema de expropiación . . . . .	44
3.3.6. Cesiones obligatorias . . . . .	45
3.3.7. Costes de la Urbanización . . . . .	45
3.3.8. Conservación de la Urbanización . . . . .	46
3.3.9. Derecho a edificar . . . . .	47



Artículo 3.4. Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución	48
3.4.1. Actos sujetos a licencia	48
3.4.2. Régimen general	49
3.4.3. Procedimiento	49
3.4.4. Autorizaciones concurrentes	51
3.4.5. Caducidad y prórroga	51
3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso	52
3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial	53
3.4.8. Ordenes de ejecución	53
3.4.9. Declaración del estado ruinosos	53
3.4.10. Obra menor	53

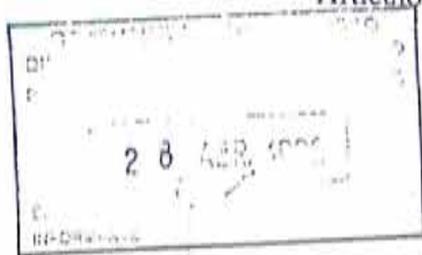


#### CAPITULO 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 4.1. Regulación de usos	57
Artículo 4.2. Tipos de usos	57
4.2.1. Uso principal	57
4.2.2. Uso complementario	57
4.2.3. Uso prohibido	57
Artículo 4.3. Clases de usos	57
4.3.1. Uso Residencial	57
4.3.2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hostelero	58
4.3.3. Uso de aparcamiento	58
4.3.4. Uso dotacional: Equipamientos	58
4.3.5. Uso de industria y almacenes	59
4.3.6. Usos de espacios libres y zonas verdes	59
4.3.7. Uso agropecuario	59
Artículo 4.4. Condiciones generales de cada uso	60
4.4.1. Uso Residencial	60
4.4.2. Uso Terciario: Comercial, oficinas y hostelero	61
4.4.3. Uso de Aparcamiento	62
4.4.4. Uso dotacional: Equipamientos	62
4.4.5. Uso Industrial	62
4.4.6. Uso de zonas verdes	64
4.4.7. Uso agropecuario	65

#### CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 5.1. Objeto y contenido	66
Artículo 5.2. Condiciones que afectan a la parcela	66
5.2.1. Alineaciones Oficiales o exteriores	66
5.2.2. Parcela	66
5.2.3. Parcela edificable	66
5.2.4. Frente de parcela	67
5.2.5. Fondo de parcela	67
5.2.6. Ancho de calle, distancia entre alineaciones	67
5.2.7. Finca fuera de alineación	67
5.2.8. Espacios libres privados	67
5.2.9. Espacios libres públicos	68
5.2.10. Solar	68



Artículo 5.3. Condiciones que afectan a las construcciones . . . . .	68
Artículo 5.4. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas . . . . .	68
5.4.1. Retranqueo de fachada . . . . .	68
5.4.2. Retranqueo a lindero . . . . .	68
5.4.3. Rasante oficial . . . . .	69
5.4.4. Área de movimiento . . . . .	69
5.4.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada . . . . .	69
5.4.6. Alineación fija de fachada . . . . .	69
Artículo 5.5. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas . . . . .	69
5.5.1. Edificabilidad de la parcela edificable: Índice de aprovechamiento . . . . .	69
5.5.2. Superficie máxima construible . . . . .	69
5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable: Ocupación de parcela . . . . .	70
5.5.4. Fondo máximo edificable . . . . .	70
Artículo 5.6. Condiciones de forma y buena construcción . . . . .	70
5.6.1. Tipos edificatorios . . . . .	70
5.6.2. Edificación principal y edificación auxiliar . . . . .	71
5.6.3. Altura de la edificación . . . . .	71
5.6.4. Altura máxima de la edificación . . . . .	72
5.6.5. Altura libre de pisos. Plantas de la edificación . . . . .	72
5.6.6. Cubierta de la edificación. Planta bajo cubierta . . . . .	73
5.6.7. Construcciones por encima de la cubierta . . . . .	73
5.6.8. Pared medianera, línea medianera . . . . .	74
5.6.9. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada . . . . .	74
5.6.10. Elementos salientes . . . . .	75
5.6.11. Entrantes de la línea de fachada . . . . .	75
5.6.12. Patios de luces y ventilación . . . . .	75
5.6.13. Acceso . . . . .	77
5.6.14. Escaleras . . . . .	78
5.6.15. Cerramientos exteriores . . . . .	78
5.6.16. Humedades e impermeabilización . . . . .	79
5.6.17. Normativa de rango superior . . . . .	79

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION . . . . . 80

Artículo 6.1. Ambito de aplicación . . . . .	80
Artículo 6.2. Red viaria en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar . . . . .	80
6.2.1. Alineaciones y rasantes . . . . .	80
6.2.2. Materiales y tratamiento . . . . .	81
6.2.3. Vados permanentes . . . . .	83
6.2.4. Canalizaciones de infraestructuras . . . . .	83
6.2.5. Alumbrado público . . . . .	83
6.2.6. Alcorques . . . . .	84
Artículo 6.3. Red viaria en Suelo No Urbanizable . . . . .	84
6.3.1. Carreteras . . . . .	84
6.3.2. Caminos y vías pecuarias . . . . .	84
Artículo 6.4. Zonas verdes . . . . .	87

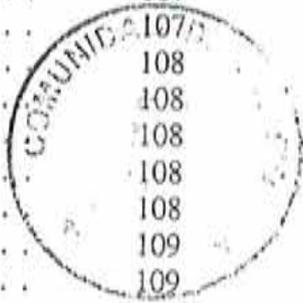


6.4.1. Alineaciones . . . . .	87
6.4.2. Topografía . . . . .	87
6.4.3. Materiales y texturas . . . . .	87
6.4.4. Arbolado . . . . .	87
6.4.5. Dotaciones y servicios . . . . .	87
6.4.6. Infraestructuras . . . . .	88
6.4.7. Protección . . . . .	88
Artículo 6.5. Equipamientos . . . . .	88
Artículo 6.6. Otras condiciones de urbanización . . . . .	88
6.6.1. Aparcamientos . . . . .	88
6.6.2. Seguridad . . . . .	89
6.6.3. Vegetación . . . . .	89
Artículo 6.7. Bases de cálculo para las redes . . . . .	90
6.7.1. Alumbrado . . . . .	90
6.7.2. Suministro de energía . . . . .	91
6.7.3. Abastecimiento de agua potable . . . . .	92
6.7.4. Red de agua . . . . .	93
6.7.5. Red de evacuación . . . . .	93
CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION . . . . .	95
Artículo 7.1. Alcance y contenido . . . . .	95
Artículo 7.2. Protección medio ambiental . . . . .	95
7.2.1. Protección del medio ambiente . . . . .	95
7.2.2. Vertidos sólidos (basuras) . . . . .	96
7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales) . . . . .	96
7.2.4. Vertidos gaseosos . . . . .	99
7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria . . . . .	99
7.2.6. Protección contra incendio . . . . .	99
7.2.7. Desarrollo de actividades diversas . . . . .	99
Artículo 7.3. Protección paisajística y de la escena urbana . . . . .	99
7.3.1. Protección del perfil del núcleo urbano . . . . .	99
7.3.2. Protección del paisaje . . . . .	100
7.3.3. Conservación del trazado y características del viario . . . . .	100
7.3.4. Protección de visualización . . . . .	100
7.3.5. Conservación de los espacios . . . . .	100
7.3.6. Cierres de parcelas, cercas y vallados . . . . .	101
7.3.7. Supresión de barreras físicas . . . . .	101
7.3.8. Mobiliario urbano . . . . .	101
7.3.9. Elementos de servicio público . . . . .	101
7.3.10. Anuncios . . . . .	102
7.3.11. Señalización del tráfico . . . . .	103
7.3.12. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios . . . . .	103
7.3.13. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos . . . . .	103
7.3.14. Servidumbres urbanas . . . . .	103
Artículo 7.4. Protección del patrimonio edificado . . . . .	104
7.4.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles . . . . .	104



23

7.4.2. Ordenanza de conservación periódica de fachadas . . . . .	105
7.4.3. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos . . . . .	105
7.4.4. Protección del patrimonio catalogado . . . . .	106
Artículo 7.5. Condiciones de composición de fachadas . . . . .	106
7.5.1. Cierre de parcela . . . . .	106
7.5.2. Fachadas . . . . .	106
7.5.3. Cubiertas . . . . .	107
7.5.4. Balcones . . . . .	107
7.5.5. Huecos de fachada . . . . .	107
7.5.6. Molduras . . . . .	108
7.5.7. Canalones y bajantes . . . . .	108
7.5.8. Carpintería . . . . .	108
7.5.9. Persianas . . . . .	108
7.5.10. Rejas . . . . .	108
7.5.11. Toldos . . . . .	109
7.5.12. Rótulos . . . . .	109



CAPITULO 8. NORMATIVA DE LOS SISTEMAS . . . . . 110

Artículo 8.1. Definición de los sistemas . . . . .	110
Artículo 8.2. Clases de sistemas . . . . .	110
Artículo 8.3. Calificación de los sistemas . . . . .	110
Artículo 8.4. Titularidad y régimen urbanístico . . . . .	110
8.4.1. Titularidad . . . . .	110
8.4.2. Regulación . . . . .	110
8.4.3. Uso dotacional en suelo privado . . . . .	111
Artículo 8.5. Procedimientos de obtención de los sistemas . . . . .	111
8.5.1. Cesión gratuita . . . . .	111
8.5.2. Expropiación forzosa . . . . .	111
8.5.3. Otras formas de obtención . . . . .	111
Artículo 8.6. Licencias . . . . .	111
Artículo 8.7. Sistema de comunicaciones . . . . .	111
Artículo 8.8. Condiciones de alineaciones y edificación respecto al sistema de comunicaciones . . . . .	112
8.8.1. Red viaria . . . . .	112
8.8.2. Red ferroviaria . . . . .	113
Artículo 8.9. Sistema de Zonas Verdes (V) . . . . .	113
Artículo 8.10. Sistema de equipamientos . . . . .	113
Artículo 8.11. Sistema de infraestructuras . . . . .	114

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO 115

Artículo 9.1. Ambito de aplicación . . . . .	115
Artículo 9.2. Tipos de actuaciones . . . . .	115
9.2.1. Suelo urbano con actuación directa . . . . .	115
9.2.2. Suelo urbano con actuación diferida a través de los ámbitos de Unidades de Actuación . . . . .	115
Artículo 9.3. Condiciones de desarrollo . . . . .	115
9.3.1. En el suelo urbano con actuación directa . . . . .	115



9.3.2. En el suelo urbano con actuación diferida a través de ámbitos de unidades de actuación	116
Artículo 9.4. Zonas de ordenanza	116
Artículo 9.5. Definición y características de las Zonas de Ordenanza	117
9.5.1. Zona de Ordenanza CA "Casco Antiguo"	117
9.5.2. Zona de Ordenanza E: "Ensanche"	119
9.5.3. Zona de Ordenanza IA: Industria-Almacén	121
9.5.4. Zona de Ordenanza P.P. "Plan Parcial o Plan Especial de Ordenaciones aprobadas"	123

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

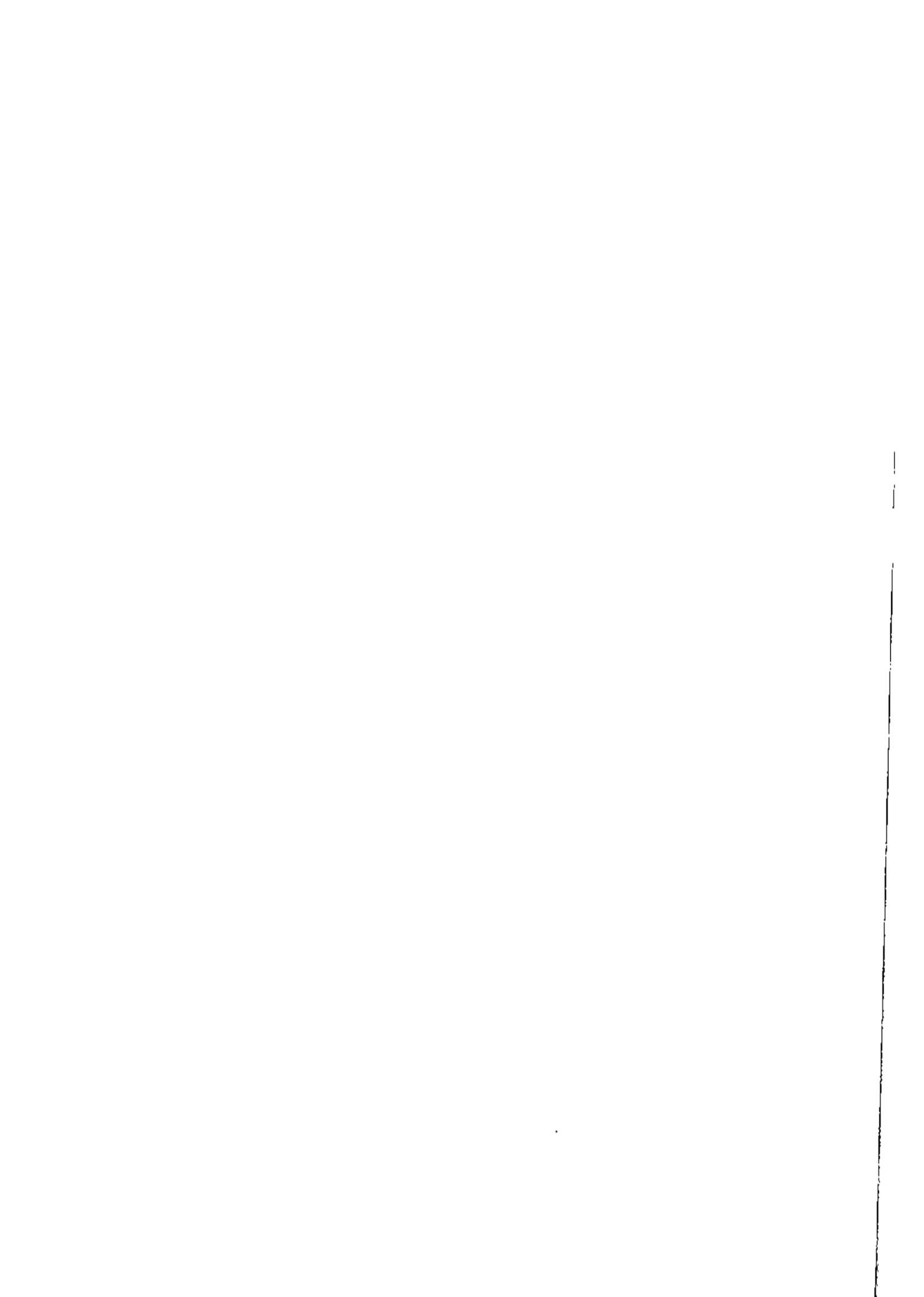
URBANIZABLE	124
Artículo 10.1. Ambito de aplicación y categorías	124
10.1.1. Ambito de aplicación	124
10.1.2. Categorías y definición	124
10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales	125
Artículo 10.2. Regimen general del Suelo No Urbanizable	125
10.2.1. Criterios de utilización	125
10.2.2. Usos admitidos y prohibidos	125
10.2.3. Carácter de las limitaciones	126
10.2.4. Actos sujetos a licencia	126
10.2.5. Normas concurrentes	126
Artículo 10.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento	126
10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales	126
10.3.2. Determinaciones	127
Artículo 10.4. Parcelaciones rústicas	127
10.4.1. Concepto de parcelación	127
10.4.2. Carácter rústico	127
10.4.3. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa	127
10.4.4. Documentación de la solicitud de autorización	128
10.4.5. Edificaciones existentes	129
10.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores	129
10.4.7. Protección de dominio público	129
10.4.8. Expropiaciones	129
Artículo 10.5. Construcciones e instalaciones	129
10.5.1. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas	129
10.5.2. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias	130
10.5.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad público o interés social	132
10.5.4. Actuaciones sobre edificaciones existentes	134
10.5.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística	134
10.5.6. Condiciones comunes de la edificación	136



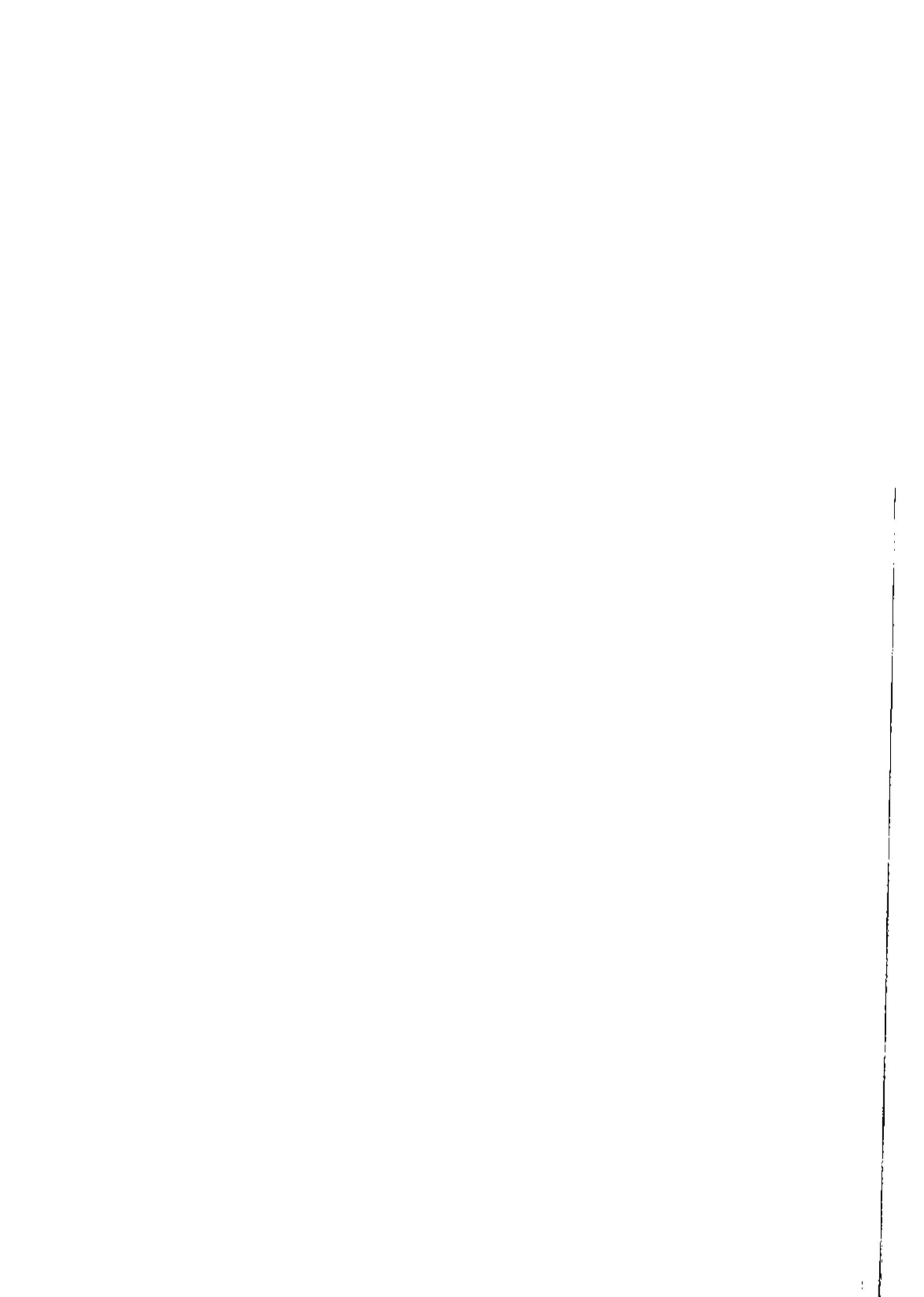
10.5.7. Condiciones higiénicas de saneamiento servicios . . . . .	138
10.5.8. Condiciones estéticas . . . . .	138
Artículo 10.6. Estudios de impacto ambiental y microlocalización . . . . .	139
10.6.1. Oportunidad . . . . .	139
10.6.2. Fines . . . . .	139
10.6.3. Método . . . . .	139
10.6.4. Resolución . . . . .	140
Artículo 10.7. Concepto de núcleo de población y definición del riesgo de su formación . . . . .	140
10.7.1. Riesgo de formación de núcleo de población . . . . .	140
Artículo 10.8. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido . . . . .	141
10.8.1. Concepto, tipos y ámbito . . . . .	141
10.8.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección . . . . .	142
10.8.3. Superposición de protecciones . . . . .	142
10.8.4. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés paisajístico y topográfico . . . . .	142
10.8.5. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés forestal . . . . .	143
10.8.6. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés agrario . . . . .	144
10.8.7. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses . . . . .	145

CAPITULO 11. FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE LOS AMBITOS DE  
GESTION: UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

**TERCERA PARTE**  
CATALOGO COMPLEMENTARIO



## INTRODUCCION



## INTRODUCCION

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villar del Olmo contienen el conjunto de determinaciones que permite ordenar y dirigir la actuación urbanística, tanto privada como pública. Asimismo establecen las condiciones en cuanto a derechos y obligaciones que cada terreno han de cumplir para proceder a su desarrollo.

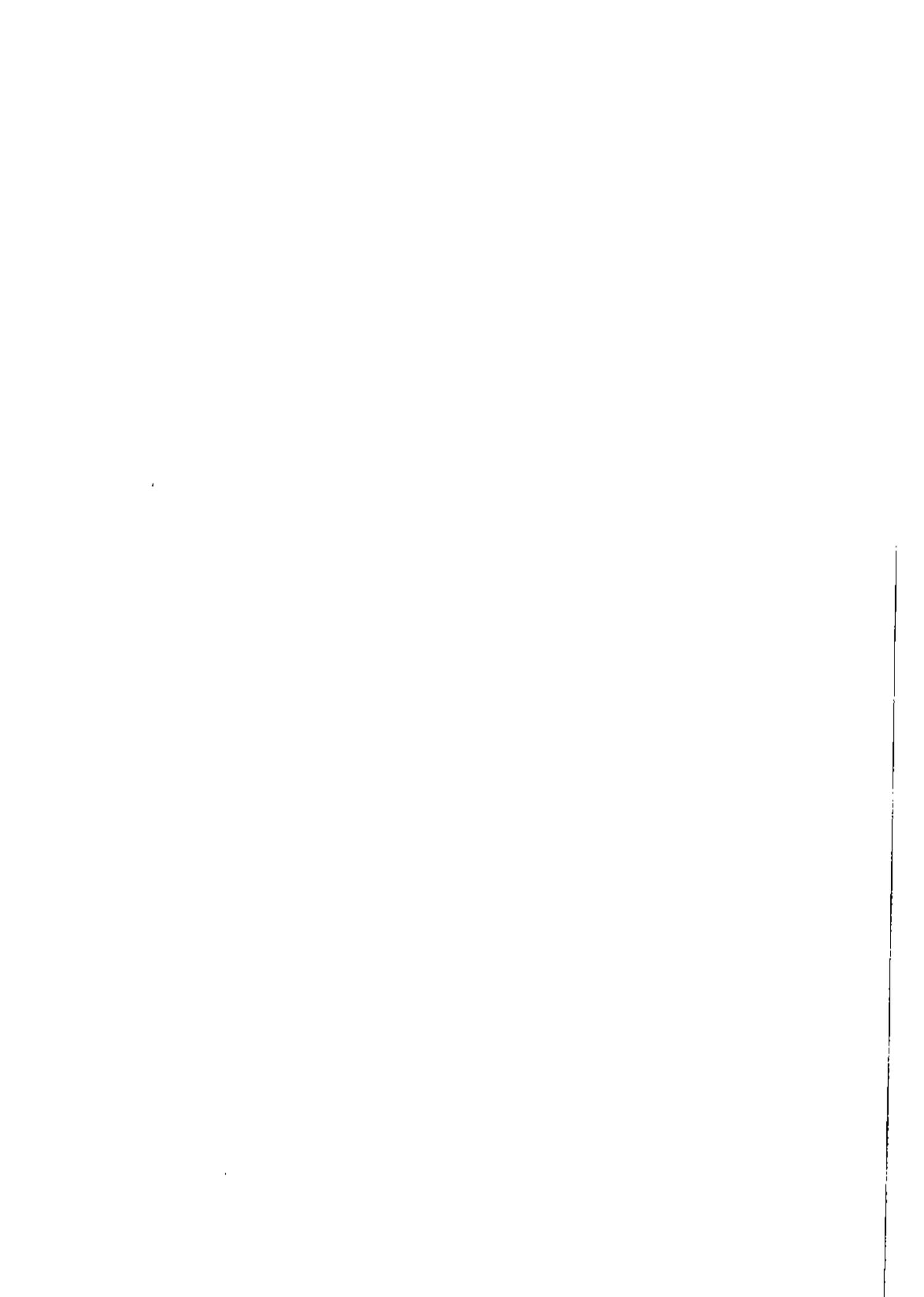
Las Normas constan de los siguientes documentos:

- Volumen 1: Memoria justificativa de la ordenación adoptada  
Normas Urbanísticas
- Volumen 2: Anexo 1: Inventariado de instalaciones en Suelo No Urbanizable  
Anexo 2: Programa de Prioridades y Estudio económico orientativo  
Anexo 3: Contestación de Alegaciones
- Volumen 3: Catálogo y normas de protección de edificios y elementos de interés.

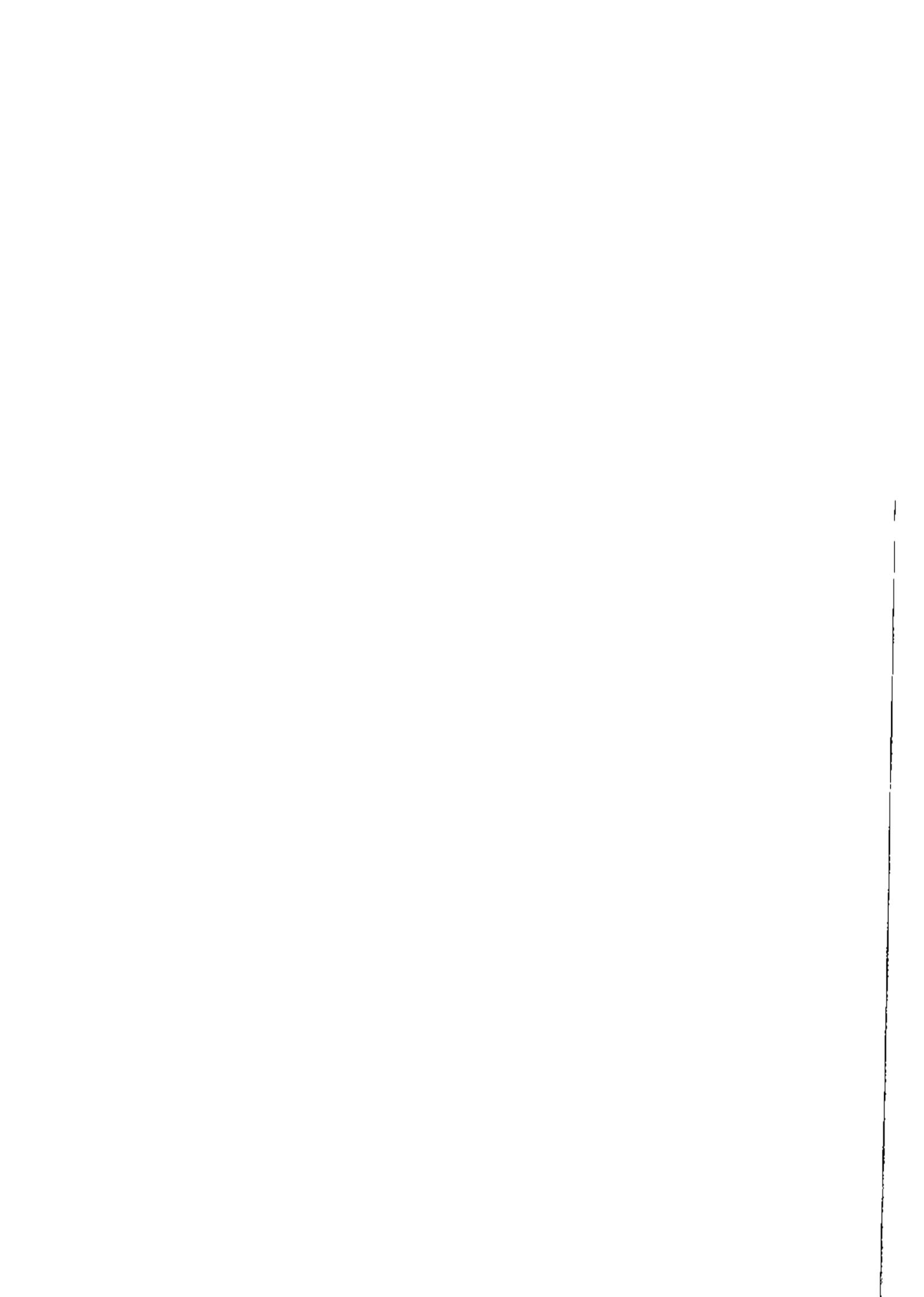
En este documento se presenta el Volumen 3: Catálogo y normas de protección de edificios y elementos de interés.

Los trabajos han sido redactados de oficio por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo, por subrogación de la Consejería de Política Territorial en la formación y formulación del planeamiento, contando con el apoyo técnico del Centro de Estudios Territoriales y Ambientales S.L.





**CAPITULO 1**  
**DEFINICION Y OBJETIVOS**  
**CAPITULO 2**  
**CONTENIDO**



## CATALOGO Y NORMATIVA DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS A PROTEGER



### 1. DEFINICION Y OBJETIVOS

El Catálogo y la Normativa de edificios y elementos a proteger, tiene como finalidad, la protección del patrimonio urbano más singular del municipio, cuya valor cultural, social y económico, plantea la necesidad de recuperar este legado, recibido de anteriores generaciones y que debe ser transmitido íntegramente o mejorado a posteriores generaciones.

### 2. CONTENIDO

El presente Anexo, contiene la Normativa específica a aplicar a los edificios y elementos catalogados, así como su Inventariado o Catálogo a través de las fichas individualizadas de cada uno de dichos bienes.

A su vez los planos de ordenación de las NSP, contienen la identificación de los edificios y elementos catalogados.

En función de las características del municipio, la catalogación se refiere fundamentalmente a los edificios y elementos más singulares, correspondientes a los ejemplos de la arquitectura civil y religiosa, más representativa de las tipologías edificatorias y de las formas tradicional de construcción. Puntualmente se incluye también algunos elementos singulares, tales como fuentes y lavaderos.

La relación de los edificios y elementos incluidos en el catálogo, es la siguiente:

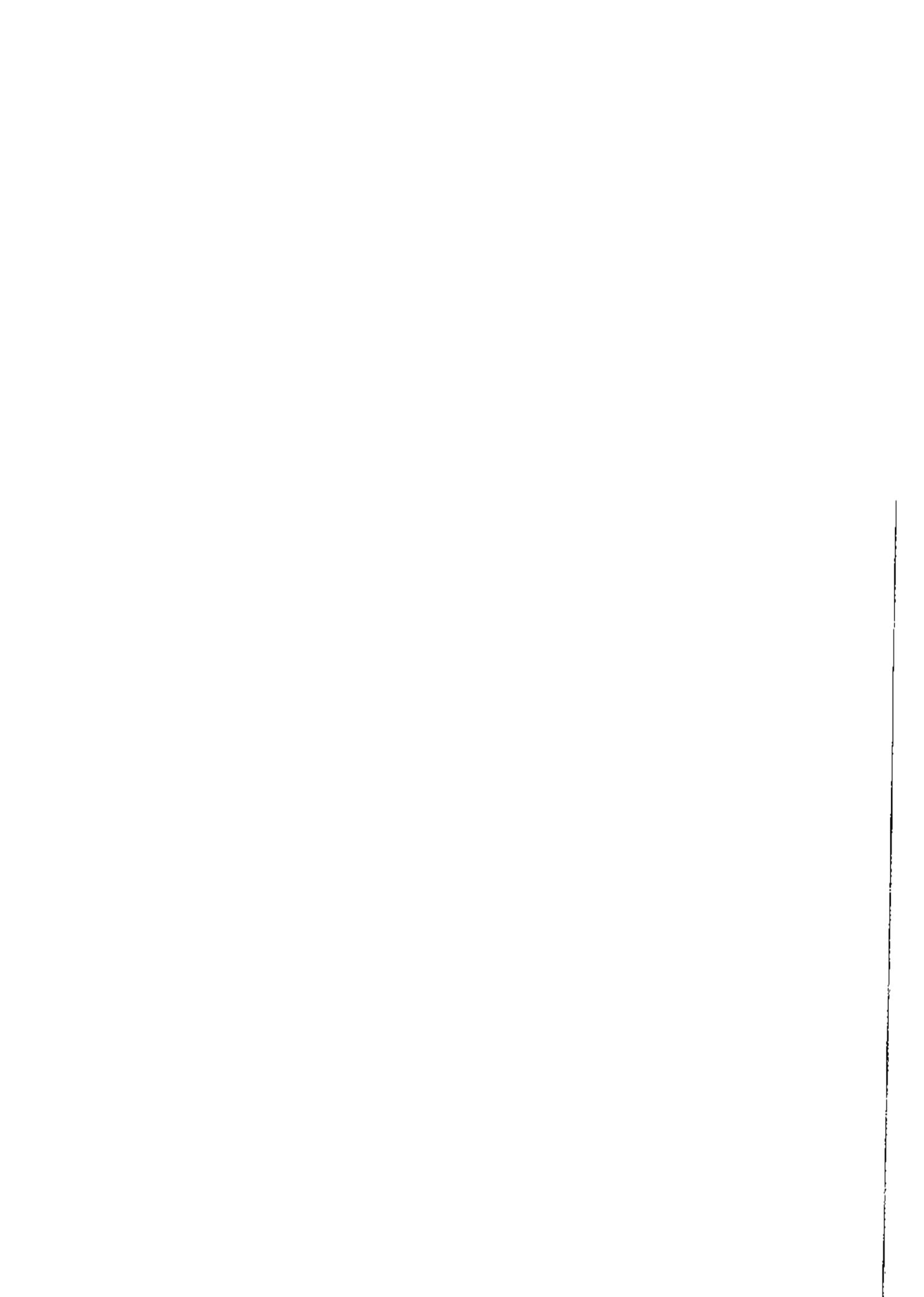
1. Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Antigua
2. Casa particular en Plaza Mayor
3. Casa de los Maestros
4. Fuente-Lavadero
5. Escuelas

Si bien el catálogo contiene exclusivamente los edificios y elementos citados, ha de entenderse que la Normativa de las presentes NSP, contiene medidas específicas de protección generalizada, tanto para las edificaciones tradicionales del casco antiguo (a través del capítulo 7 Normas Generales de Protección, y de las condiciones específicas de la zona de ordenanza CA "Casco Antiguo"), como para el medio natural del municipio (a través del capítulo 11, Normas Particulares del Suelo No Urbanizable).





**CAPITULO 3**  
**TRAMITACION Y VIGENCIA DEL CATALOGO**  
**CAPITULO 4**  
**NORMATIVA DEL CATALOGO**





### **3. TRAMITACION Y VIGENCIA DEL CATALOGO**

A todos los efectos, se entenderá que el presente Catálogo, se tramita conjuntamente con las Normas Subsidiarias de Planeamiento, según las competencias establecidas por el artículo 10 del Decreto 127/1987 de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid.

La vigencia será indefinida o en todo caso similar a las de las NSP de las que forma parte.

### **4. NORMATIVA DEL CATALOGO**

#### **4.1. NIVELES DE PROTECCION**

A los efectos de la presente Normativa, se establecen los siguientes niveles de protección

##### **4.1.1. Protección Integral**

Sobre los edificios y elementos con excepcionales valores de carácter arquitectónico, histórico y artístico, y que con independencia de su estado de conservación, se han de mantener en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares globales, o de las partes y elementos que los conforman.

##### **4.1.2. Protección Estructural**

Sobre los edificios, y elementos con notable valor arquitectónico y tipológico, cuyas características estructurales, constructivas y distributivas han de mantenerse en lo posible, en función de su actual estado de conservación

## 4.2. OBRAS PERMITIDAS

Las obras permitidas en los diferentes Niveles de Protección son las siguientes:



### 4.2.1. En el nivel de Protección Integral

- Obras de mantenimiento
- Obras de consolidación
- Obras de recuperación
- Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligados a la ejecución de obras permitidas.
- Obras de reedificación, cuando se trate de cuerpos de edificación que interese recuperar y se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la composición del edificio.
- Se permitirá excepcionalmente pequeñas obras de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

### 4.2.2. En el Nivel de Protección Estructural

Se admiten las anteriormente citadas para el Nivel de Protección Integral y además las siguientes:

- Obras de acondicionamiento
- Obras de reestructuración
- Obras de ampliación

## 4.3. DEFINICION DE LAS OBRAS PERMITIDAS

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en los apartados anteriores.

### 4.3.1. Obras de mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.



Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canales y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

#### 4.3.2. Obras de consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

#### 4.3.3. Obras de recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.

- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:



- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.



6

- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

#### 4.3.4. Obras de acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

#### 4.3.5. Obras de reestructuración

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.



#### 4.3.6. Obras de ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y los proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.



#### 4.3.7. Obras de demolición

Las actuaciones de demolición sobre edificios y elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento, reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que se regula en el artículo 4.4.4. de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados que se regula en el artículo 4.4.4. de este documento.
- Compromiso de reedificación con arreglo a lo determinado en el artículo siguiente.

#### 4.3.8. Compromisos de reedificación

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este Catálogo que no viniera seguida de inmediato por un acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromisos de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar.



Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromisos del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a un año. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que los artículos 5, 6 y 8 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid (Ley 4/1984, de 10 de febrero) establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

#### 4.4. CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Además de las condiciones generales del artículo 7.4.1. de las NSP, se tendrán en cuenta las siguientes:

##### 4.4.1. Efectos de la catalogación

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger, como se recoge en el primer párrafo del capítulo primero del mismo.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares

(Decreto 635/1964 de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (artículos 183.2 de la Ley del Suelo y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid pudieran verse obligados a aplicar el artículo 66 de la Ley del Suelo a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen y en aplicación de los artículos 64.1 de la Ley del Suelo y



11.2.a) del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del artículo 182.3 de la Ley del Suelo, del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, y demás normativa vigente relativa a esta materia.

La aprobación de este catálogo facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de una año prorrogables a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo (artículos 117, 118, 119 y 120 del Reglamento de Planeamiento, en consonancia con el artículo 16 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español).

#### 4.4.2. Deberes de conservación de los edificios y elementos catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de

cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en el artículo 7.4.1. de las NSP.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el artículo 7.4.1.c. y párrafo del 7.4.1.a. de las NSP, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de los artículos 182.2 y 182.3 de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquéllos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.



#### 4.4.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa

En aplicación de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 66 de la Ley del Suelo, en consonancia con el artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquéllos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

#### 4.4.4. Estado ruinoso de los edificios y elementos catalogados

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (artículos 182.2 y 183.2.a) de la Ley del Suelo).
- b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (artículos 182.2 y 183.2.b) de la Ley del Suelo)

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de



construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores históricos, artísticos, etc., distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerar justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

El apartado c) del artículo 183.2 de la Ley del Suelo "Circunstancias Urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble", no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por sí sola implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

- Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:

- . Ruina física irrecuperable
- . Coste de la reparación
- . Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.

- Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (artículo 183.4 de la Ley del Suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento del Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.



#### 4.5. LICENCIA DE OBRAS

Para cualquiera de las obras a ejecutar sobre los edificios y elementos catalogados, el Ayuntamiento exigirá como documentación mínima la que se establece a continuación, complementada con la que se establece en el artículo 4.3. para las diferentes obras permitidas:

- Plano de situación a escala 1:1.000
- Plantas y secciones a escala 1:100, donde se diferencia claramente el estado actual del edificio, y las nuevas intervenciones que se plantean, tanto de eliminación, sustitución y de nueva ejecución.
- En el caso de intervenir sobre la envolvente del edificio, es decir, sobre fachadas y cubiertas, se presentarán alzados a escala 1:100, tanto del estado actual, como de las modificaciones propuestas.
- En el caso de ser necesario, la valoración de la integración del proyecto con las edificaciones colindantes, se podrá exigir un alzado conjunto del tramo de calle afectado, a escala 1:250.
- En general antes de realizar el proyecto de ejecución, se presentará un anteproyecto o proyecto básico que será informado por los servicios técnicos municipales y en su caso por la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid.

#### 4.6. INFRACCIONES

En aplicación del artículo 54.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística y del artículo 40 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en el artículo 228 de la Ley del Suelo, en los artículos 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el 41 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.



Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística y especialmente:

- El artículo 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 43.e) de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid para el contenido de la documentación complementaria prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.
- Los artículos 30 y 86 del mismo Reglamento y los artículos 22 y 72 de la Ley de la Comunidad de Madrid antes citada para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.
- Los artículos 87 y 88 del repetido reglamento y los artículos 73 y 74 de la misma Ley para las actuaciones en la zona de ordenanza CA "Casco Antiguo" que infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.

#### 4.7. MODIFICACIONES DEL CATALOGO

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del mismo, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación Puntual de las NSP y cumpliendo las siguientes condiciones.

##### 4.7.1. Ampliación del Catálogo

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicarsele y sometiendo a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe del departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo



de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

#### **4.7.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado**

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el artículo 4.4.4. de este Catálogo.

#### **4.7.3. Modificación de las condiciones de protección**

Para la modificación de las condiciones que afecten a bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del departamento de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.

FICHAS INDIVIDUALIZADAS



# CATALOGO DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES

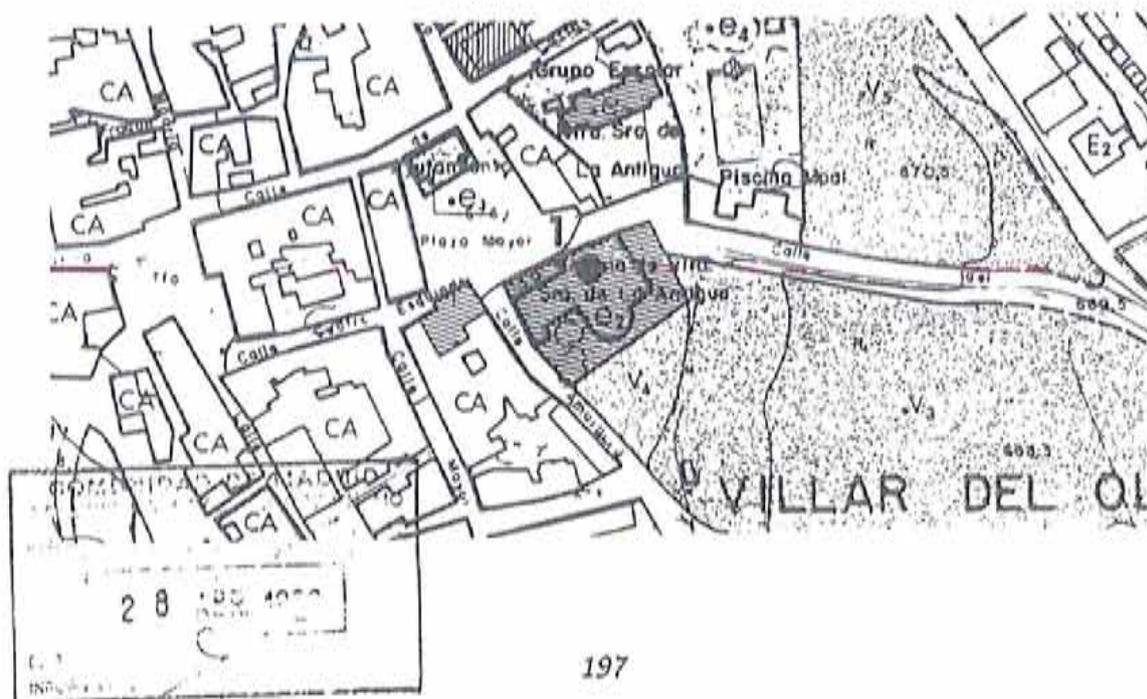
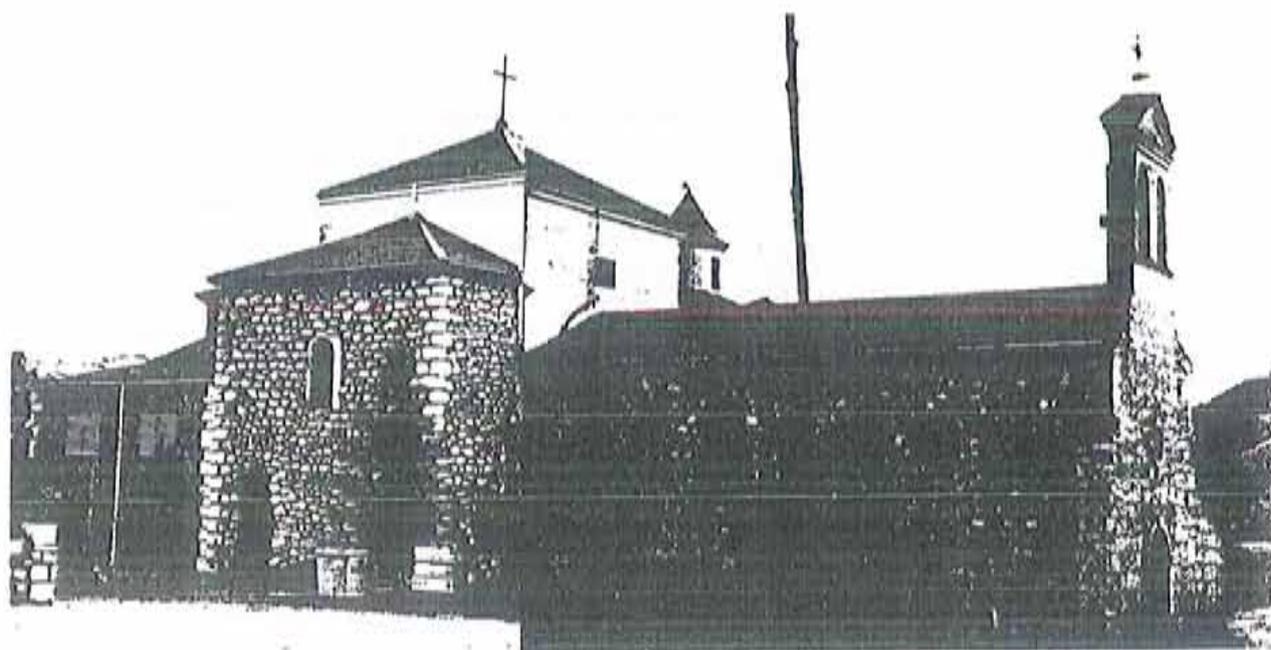
## FICHA INDIVIDUALIZADA

MUNICIPIO VILLAR DEL OLMO

Nº DE CODIGO 1

DENOMINACION: Iglesia Parroquial de Nuestra Señora la Antigua

NIVEL DE PROTECCION: Integral



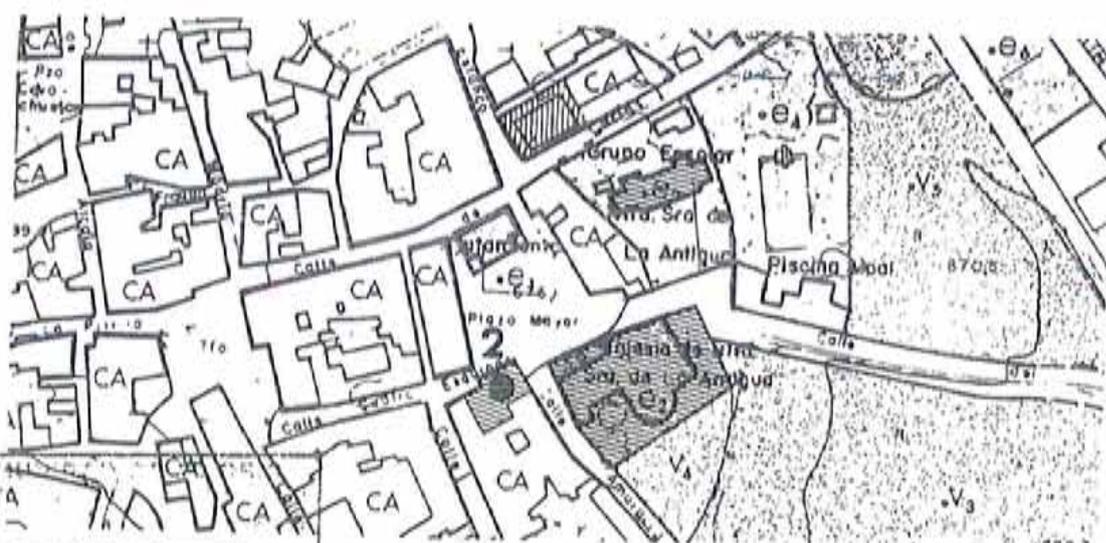
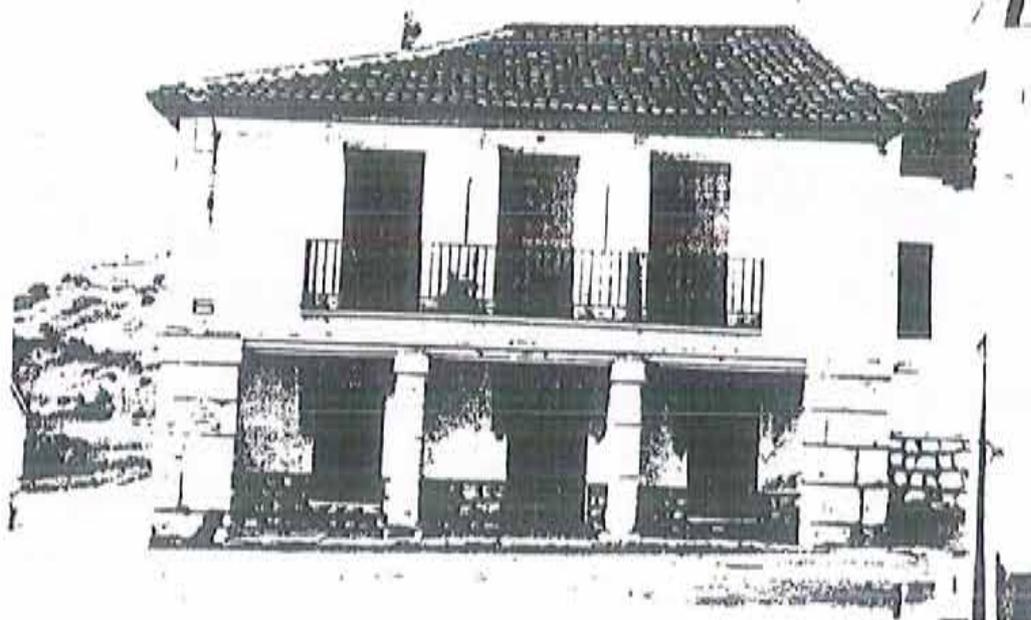
CATALOGO DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES  
FICHA INDIVIDUALIZADA

MUNICIPIO VILLAR DEL OLMO

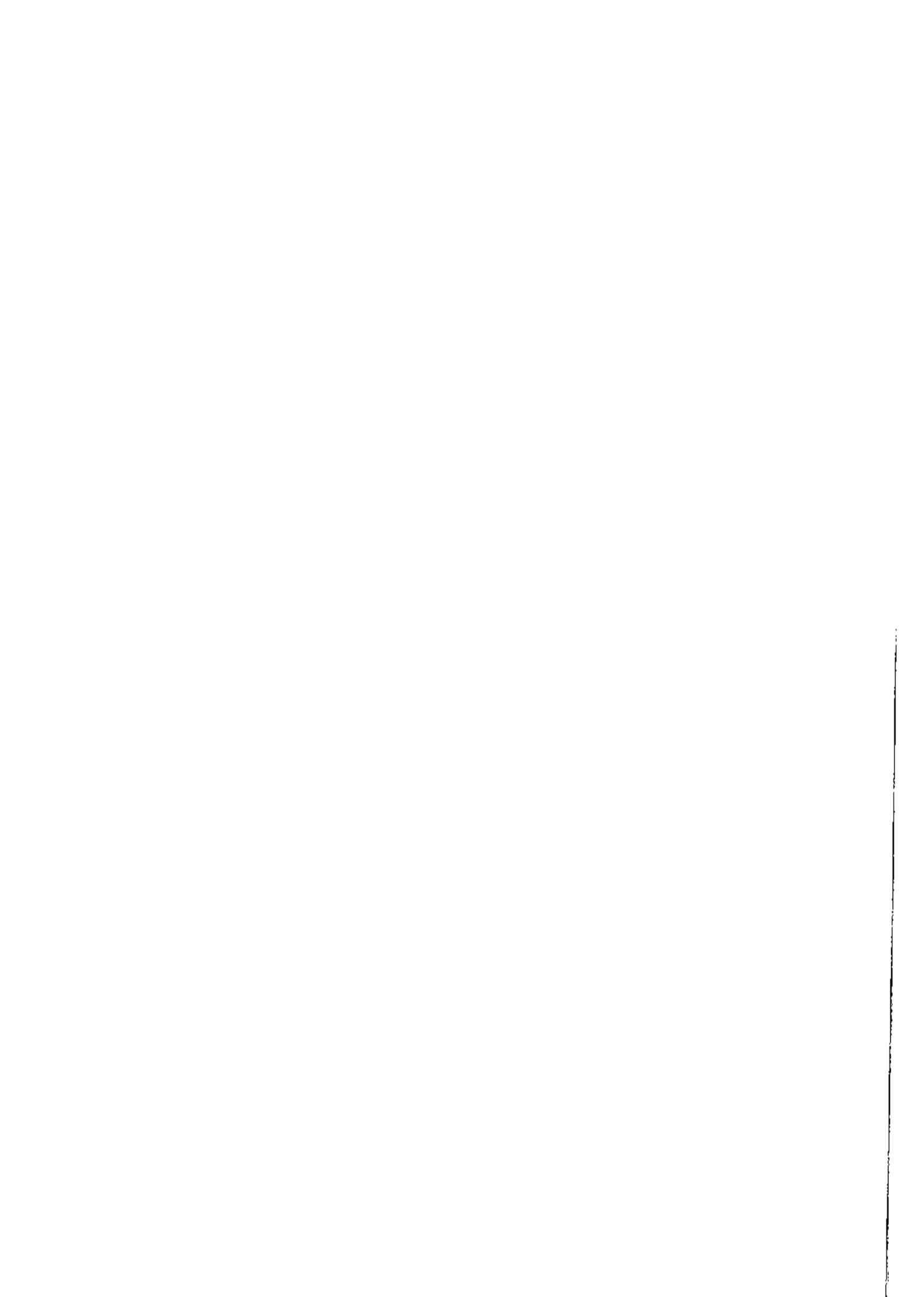
Nº DE CODIGO 2

DENOMINACION: Casa particular en Plaza Mayor

NIVEL DE PROTECCION: Estructural



INDICE ORIGINAL DEL  
CATALOGO COMPLEMENTARIO



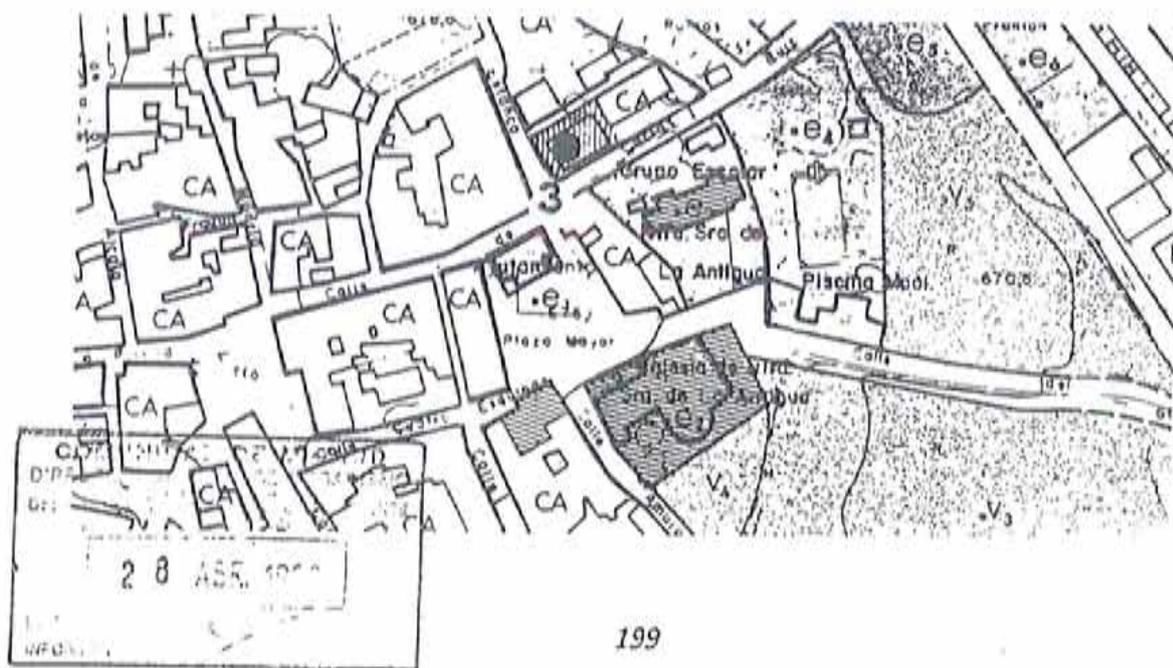
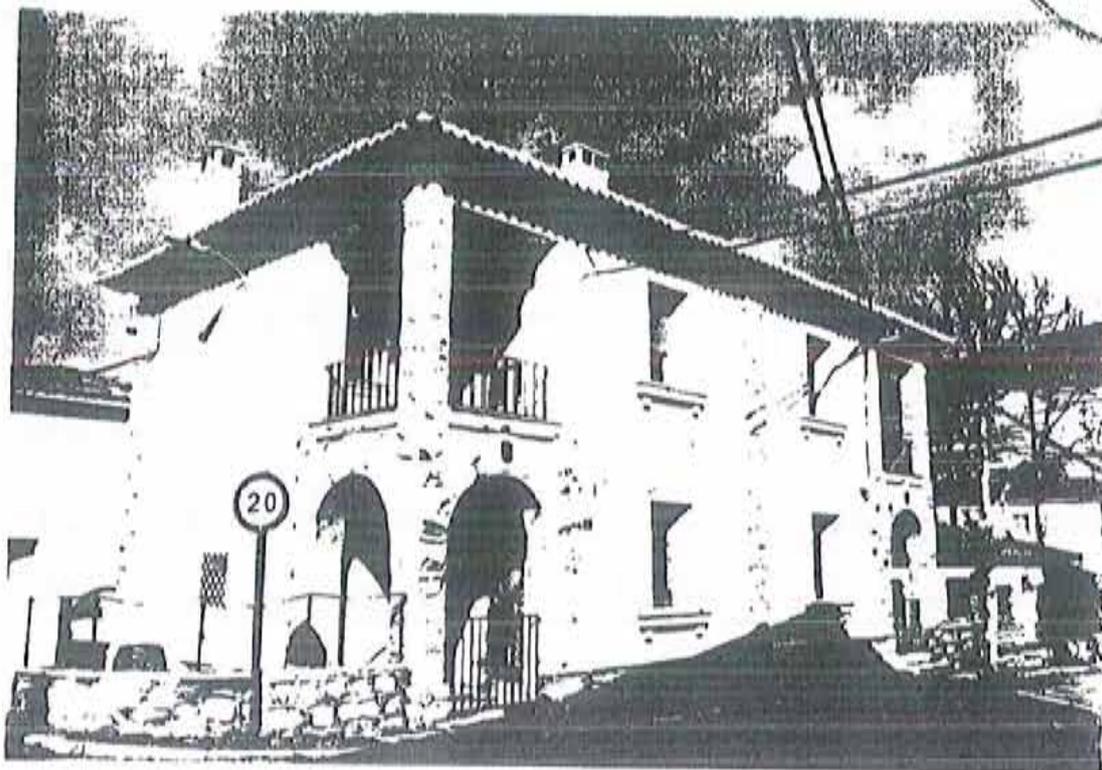
CATALOGO DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES  
FICHA INDIVIDUALIZADA

MUNICIPIO VILLAR DEL OLMO

Nº DE CODIGO 3

DENOMINACION: Casas de los Maestros

NIVEL DE PROTECCION: Estructural



# CATALOGO DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES

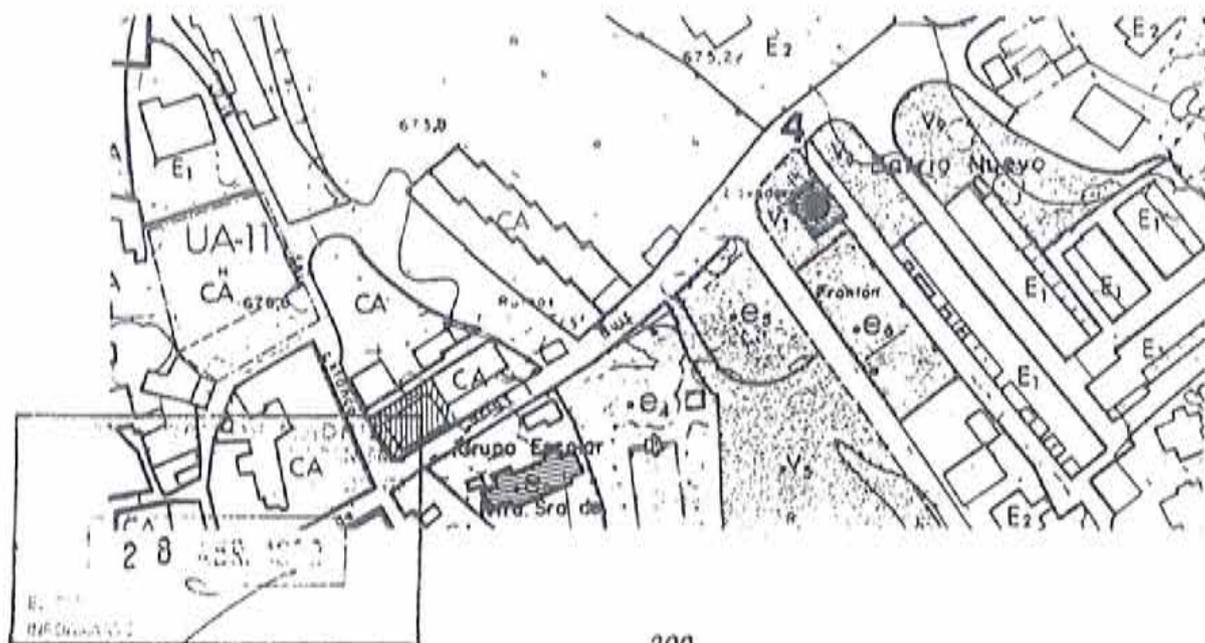
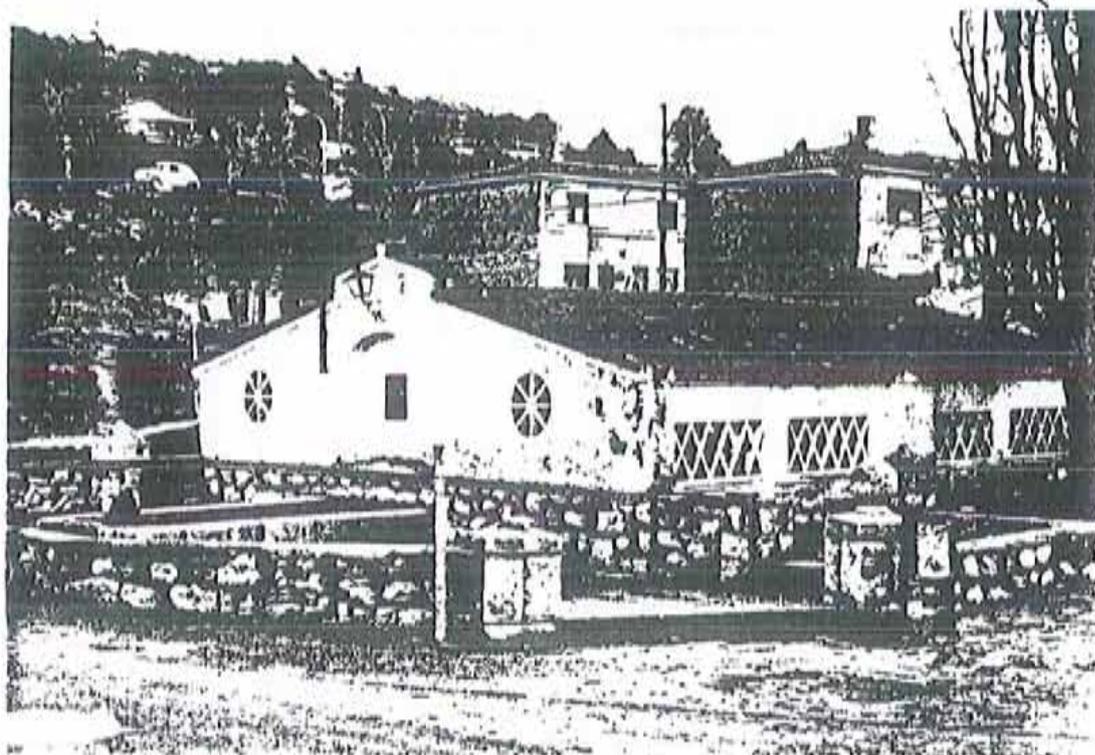
## FICHA INDIVIDUALIZADA

MUNICIPIO VILLAR DEL OLMO

Nº DE CODIGO 4

DENOMINACION: Fuente y Lavadero

NIVEL DE PROTECCION: Estructural



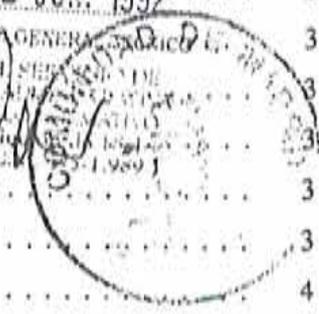
## INDICE CATALOGO

1. DEFINICION Y OBJETIVOS	1
2. CONTENIDO	1
3. TRAMITACION Y VIGENCIA DEL CATALOGO	2
4. NORMATIVA DEL CATALOGO	2
4.1. Niveles de protección	2
4.1.1. Protección Integral	2
4.1.2. Protección Estructural	2
4.2. Obras permitidas	3
4.2.1. En el nivel de Protección Integral	3
4.2.2. En el nivel de Protección Estructural	3
4.3. Definición de las obras permitidas	3
4.3.1. Obras de mantenimiento	3
4.3.2. Obras de consolidación	4
4.3.3. Obras de recuperación	4
4.3.4. Obras de acondicionamiento	6
4.3.5. Obras de reestructuración	6
4.3.6. Obras de ampliación	7
4.3.7. Obras de demolición	8
4.3.8. Compromisos de reedificación	8
4.4. Conservación específica del patrimonio catálogo	9
4.4.1. Efectos de la catalogación	9
4.4.2. Deberes de conservación de los edificios y elementos catalogados	10
4.4.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa	11
4.4.4. Estado ruinoso de los edificios y elementos catalogados	11
4.5. Licencia de obras	13
4.6. Infracciones	13
4.7. Modificaciones del Catálogo	14
4.7.1. Ampliación del Catálogo	14
4.7.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado	15
4.7.3. Modificación de las condiciones de protección	15

DOCUMENTACIONA QUE SE REFIERE EL SEÑALADO DEL  
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14 MAYO 1992

PLAZADO EN EL BOE DE FECHA  
 Y BOE DE FECHA  
 02 JUN 1992

EL SECRETARIO GENERAL  
 EL JEFE DE SERVICIO  
 ACTUACIONES DE  
 Y FISCALIA  
 (D) B. O. C. C. M.  
 1989. B. O. C. C. M.  
 1989



COMUNIDAD DE FVARDIO  
 OFICINA DE FVARDIO  
 Decret  
 28 JUN 1992  
 E. I.  
 INFORMATICA





Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para un dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar acumulaciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones menores de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de condiciones Facultativas par abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible será de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias de 0,15 ó 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m. y de 1,4% (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en las presentes N.S.M.

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 de 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.

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

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

