

# NORMAS URBANÍSTICAS

## ÍNDICE

---

<b>1.</b>	<b>DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>6</b>
1.1	OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	6
1.2	VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	6
1.3	RÉGIMEN JURÍDICO.....	6
1.4	ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	7
1.5	CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	7
1.6	CONTENIDO DE LAS PRESENTES NORMAS URBANÍSTICAS.....	8
1.7	EFFECTOS.....	9
1.8	VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.....	9
1.9	CONOCIMIENTO OBLIGADO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	10
1.10	REVISIÓN Y MODIFICACIONES DE LAS NORMAS.....	10
1.11	COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.....	11
1.12	INSPECCIÓN PARA SU CORRECTA APLICACIÓN.....	12
1.13	ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.....	12
1.14	PUBLICIDAD REGISTRAL DEL INCUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.....	12
<b>2.</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....</b>	<b>13</b>
2.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.....	13
2.1.1.	Suelo urbano.....	13
2.1.2.	Suelo No Urbanizable.....	13
2.1.3.	Suelo Urbanizable.....	14
2.2	DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES.....	14
2.2.1	Sistemas Generales.....	14
2.2.2	Sistemas Locales.....	15
2.3	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	15
2.3.1	Función social de la Propiedad.....	15
2.3.2	Derechos y obligaciones de la Propiedad.....	15
2.4	CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.....	16
2.4.1	Concepto de ámbitos urbanísticos.....	16
2.4.2	Instrumentos de Ordenación.....	17
2.4.3	Instrumentos de Gestión.....	18
2.4.4	Instrumentos de Ejecución.....	19
<b>3.</b>	<b>INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....</b>	<b>20</b>
3.1	RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	20
3.1.1	Licencias de Segregación o Parcelación y de Agrupación.....	21
3.1.2	Licencias de Urbanización.....	21
3.1.3	Licencias de Edificación.....	21
3.1.3.1	Tipos de obras.....	21
3.1.3.2	Licencias de Obra Mayor.....	23
3.1.3.3	Licencias de Obra Menor.....	24
3.1.4	Licencias de Actividades.....	26
3.1.5	Licencias de Primera Ocupación.....	27
3.1.6	Licencia de Apertura o Funcionamiento.....	27
3.2	OTRAS AUTORIZACIONES Y DOCUMENTOS MUNICIPALES.....	28
3.2.1	Cédulas Urbanísticas.....	28
3.2.2	Alineación Oficial.....	28
3.2.3	Usos y obras Provisionales.....	29
3.3	RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.....	29

3.3.1	Edificios inadecuados y fuera de ordenación.....	29
3.3.2	Prescripción de infracciones urbanísticas.....	30
3.3.3	Legalización de Edificaciones.....	30
3.3.4	Parcelas inferiores a la mínima.....	30
3.4	SITUACIONES DE INCUMPLIMIENTO E INFRACCIONES URBANÍSTICAS.....	31
3.5	ORDENANZA REGULADORA DE LAS TASA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	31
<b>4.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS .....</b>	<b>32</b>
4.1	CONCEPTOS Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	32
4.1.1	Definiciones.....	32
4.1.2	Regulación de los usos.....	32
4.1.3	Carácter de los usos.....	33
4.1.4	Clasificación de los usos.....	34
4.2	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS URBANÍSTICOS.....	39
4.2.1	Condiciones Particulares de las Viviendas.....	39
4.2.2	Condiciones particulares del uso comercial.....	41
4.2.3	Condiciones particulares de los usos de oficinas.....	43
4.2.4	Condiciones particulares de los usos industriales.....	43
4.2.5	Condiciones particulares de los garajes.....	46
4.2.6	Condiciones particulares de los usos de equipamiento.....	47
4.2.7	Condiciones generales de los espacios libres.....	47
<b>5.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>50</b>
5.1	CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	50
5.1.1	Derecho a urbanizar.....	50
5.1.2	Plazos de urbanización.....	50
5.1.3	Alcance de las obligaciones de urbanización.....	50
5.1.4	Procedimientos de Ejecución.....	50
5.1.5	Ejecución y uso de los Sistemas Generales de Infraestructuras.....	51
5.1.6	Gestión Integral del Agua.....	51
5.1.7	Recepción y cesión de las obras de urbanización.....	52
5.1.8	Conservación de la Urbanización y prestación de Servicios Urbanos.....	53
5.2	CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.....	54
5.2.1	Ámbito de aplicación.....	54
5.2.2	Diseño y características de la Red Viaria.....	54
5.2.3	Características de la red de distribución de agua, riego e hidrantes.....	60
5.2.4	Características de las redes de saneamiento y alcantarillado.....	63
5.2.5	Características de la Depuración de las Aguas.....	65
5.2.6	Condiciones de las redes de Energía Eléctrica.....	67
5.2.7	Características de alumbrado público.....	68
5.2.8	Características de la red de Telefonía.....	70
5.2.9	Características de las Redes de Gas.....	71
5.2.10	Características de la recogida de Basuras y Vertederos.....	71
5.2.11	Otros Servicios Infraestructurales.....	71
5.2.12	Plantación de Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano.....	71
<b>6.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>73</b>
6.1	OBJETO DE ESTAS NORMAS.....	73
6.2	CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	73
6.2.1	Derecho al aprovechamiento urbanístico.....	73
6.2.2	Derecho a edificar.....	73
6.2.3	Plazos y obligaciones de edificar.....	73

6.2.4	Derecho a la edificación.....	74
6.3	PARÁMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACIÓN .....	74
6.3.1	Definición de los ámbitos edificables.....	74
6.3.2	Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad.....	76
6.3.3	Condiciones de posición de la edificación dentro de las parcelas .....	80
6.3.4	Tipología de edificación.....	81
6.3.5	Conceptos que describen la edificación.....	82
6.4	CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN .....	92
6.4.1	Cerramientos de parcela.....	92
6.4.2	Plantas de sótano y semisótano.....	92
6.4.3	Plantas Bajas.....	93
6.4.4	Entreplantas.....	93
6.4.5	Plantas de pisos.....	94
6.4.6	Plantas de cubierta.....	94
6.4.7	Escaleras interiores.....	94
6.4.8	Salientes en edificación cerrada.....	94
6.4.9	Entrantes.....	95
6.4.10	Remates.....	95
6.4.11	Patios.....	95
6.4.12	Patios mancomunados.....	96
6.4.13	Servicios e instalaciones de las edificaciones.....	96
6.5	CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS.....	97
6.5.1	Locales especiales de la edificación.....	97
6.5.2	Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.....	97
6.5.3	Resto de los usos.....	98
6.6	CONDICIONES GENERALES DE USO.....	99
6.6.1	Aparcamientos obligatorios.....	99
6.6.2	Uso residencial de vivienda.....	99
6.6.3	Uso industrial.....	100
6.6.4	Uso de oficinas.....	100
6.6.5	Uso comercial.....	100
6.6.6	Uso de equipamientos.....	100
6.6.7	Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas en edificios.....	100
<b>7.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.....</b>	<b>103</b>
7.1	ALCANCE Y CONTENIDO.....	103
7.2	RESPONSABILIDADES.....	103
7.3	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	104
7.3.1	Vertidos sólidos de basuras.....	104
7.3.2	Vertidos líquidos de aguas residuales.....	105
7.3.3	Vertidos gaseosos.....	107
7.3.4	Contaminación acústica y vibratoria.....	108
7.3.5	Protección contra incendios.....	111
7.3.6	Desarrollo de actividades diversas.....	111
7.4	PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.....	111
7.4.1	Del paisaje natural.....	111
7.4.2	De la imagen y de la escena urbana.....	112
7.5	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.....	117
7.6	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	118
7.6.1	Objeto, definición y localización de áreas de interés.....	118
7.6.2	Normas de actuación y protección.....	119
7.6.3	Normas de inspección y conservación.....	122
7.6.4	Delimitación de la Protección Arqueológica.....	123

<b>8.</b>	<b>REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO.</b>	<b>124</b>
8.1.	CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO	124
8.1.1.	Condiciones de desarrollo	124
8.1.2.	Ejecución del Planeamiento de las Unidades de Ejecución en suelo urbano	124
8.1.3.	Conservación de la urbanización	124
8.2.	ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS PARTICULARES	125
8.2.1.	Zonificación y usos pormenorizados	125
8.2.2.	Ordenanzas Particulares	125
8.2.3.	Cuadro-Resumen de Ordenanzas Particulares	126
8.2.4.	Ordenanza Particular de la Zona de Casco Urbano	128
8.2.5.	Ordenanza Particular de las Zonas Residenciales Multifamiliares	139
8.2.6.	Ordenanza Particular de las Zonas Residenciales Unifamiliares	140
8.2.7.	Ordenanza Particular de las Zonas Industriales	146
8.2.8.	Ordenanza Particular de la Zona Terciaria -Comercial	147
8.2.9.	Ordenanza Particular de las Zonas de Equipamiento	149
8.2.10.	Ordenanza Particular de las Zonas Deportivas	151
8.2.11.	Ordenanza Particular de las Zonas Libres	152
<b>9.</b>	<b>REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>155</b>
9.1.	CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE	155
9.2.	NORMAS PARTICULARES DE CADA SECTOR	156
9.3.	NORMAS DE INTERPRETACIÓN DE LAS FICHAS DE ORDENACIÓN	157
<b>10.</b>	<b>NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>159</b>
10.1.	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE	159
10.1.1.	Definición y Ámbito	159
10.1.2.	Categorías:	159
10.2.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN GENERAL Y USO AGROPECUARIO	160
10.2.1.	Criterios Generales de Utilización	160
10.2.1.1.	Usos Admitidos y Prohibidos	160
10.2.1.2.	Carácter de las Limitaciones	160
10.2.1.3.	Actos sujetos a Licencia	161
10.2.1.4.	Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento	161
10.2.1.5.	Normas concurrentes	161
10.2.1.6.	Normas Genéricas de Protección	162
10.2.1.7.	Parcelaciones rústicas	162
10.2.1.8.	Construcciones e Instalaciones	165
10.2.1.9.	Estudios de Impacto Ambiental y Microlocalización	173
10.2.1.10.	Concepto de Núcleo de Población. Definición del riesgo de su formación	175
10.3.	NORMAS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICAS	176
10.3.1.	Terrenos incluidos en el LIC de la Cuenca Norte del Río Jarama	176
10.3.2.	Suelo No Urbanizable Integrado por las Vías Pecuarias	177
10.3.3.	Suelo No Urbanizable especialmente protegido de cauces y riberas	178
10.3.4.	Suelo No Urbanizable de uso agropecuario, L.I.C. Protección de las Aves (ZEPA) Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares	179

## **1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS**

De conformidad con la Ley 9/95 de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, con la Ley 6/98 de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones 97.4 del Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, se redactan las presentes Normas Urbanísticas, con objeto de regular las condiciones del uso de los terrenos y sus condiciones de planeamiento, urbanización y edificación tanto pública como privada, así como regular cuantas actividades se realicen en ejecución de estas Normas y en desarrollo de sus previsiones de ordenación, incluidas las de carácter provisional.

### **1.2 VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El ámbito de aplicación en el espacio de estas Normas Subsidiarias, se circunscribe a la delimitación del territorio grafiado en el plano de Ordenación titulado "Clasificación del Suelo" y corresponde a la totalidad del término municipal, y el ámbito de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

El periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

### **1.3 RÉGIMEN JURÍDICO**

Las presentes Normas se encuadran jurídicamente en los artículos del Texto Refundido de 1992, en el contenido que subsiste después de la publicación de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997 anulando una parte importante de su contenido, en la Ley 6/1998, de 13 de Abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones, y en los Textos vigentes de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, así como en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid constituida por la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, complementada por la Ley 20/97 de 18 de Julio y la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística 8/84, prevaleciendo esta legislación autonómica sobre las Leyes Estatales. Además será de aplicación la regulación específica y sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria de la legislación urbanística tanto estatal como comunitaria.

## **1.4 ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

Las presentes Normas Subsidiarias constituyen una ordenación integral de la totalidad del territorio municipal siendo la figura del planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal e inmediatamente ejecutivas.

## **1.5 CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

Las Normas Subsidiarias están constituidas por los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa y Descriptiva.
- Planos.

- **Memoria:**

Describe y justifica la situación actual del municipio y la propuesta de ordenación que se efectúa a través de las Normas. Incluye:

- El estudio detallado del casco antiguo.
- El Inventario de edificación en suelo no urbanizable.

- **Planos de Información.**

Describen gráficamente la situación actual urbanística del municipio y sus antecedentes de planeamiento.

- **Planos de Ordenación.**

Describen gráficamente las previsiones de ordenación del nuevo planeamiento.

- **Normas Urbanísticas.**

Corresponde al documento normativo que regula textualmente la ordenación que se propone.

- **Catálogo.**

Describe y regula al mismo tiempo la protección del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico.

- **Convenios Urbanísticos.**

Contiene los diferentes Convenios cuya tramitación es simultánea a las Normas Subsidiarias, con las suspensiones de aquellos iniciados pero modificados como consecuencia de los informes sectoriales de los diversos organismos competentes.

- **Documentación de Tramitación.**

Incluye los documentos e incidencias producidas durante el proceso de tramitación, y se compone de:

- Avance.
- Sugerencias de participación pública.
- Aprobación Inicial.
- Alegaciones de la información pública.
- Informe técnico y propuesta de resolución de alegaciones.

- **Expediente Administrativo.**

Corresponde al conjunto de documentos administrativos que justifican y acreditan las aprobaciones, informes y publicaciones realizadas durante su tramitación.

## **1.6 CONTENIDO DE LAS PRESENTES NORMAS URBANÍSTICAS.**

Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente aplicable haciendo la distinción de determinaciones que exige el artículo 45 de la Ley 9/1995 sin asignación específica para aquellas normas que se consideran de planeamiento general y con asignación de un asterisco para aquellas que tienen el carácter de normas de desarrollo, a los efectos de aplicar los criterios que establece dicha Ley en orden a las modificaciones de planeamiento.

Están constituidas por los siguientes capítulos:

Capítulo 1º - Disposiciones de Carácter General.

Capítulo 2º - Régimen Urbanístico del Suelo.

Capítulo 3º - Intervención Municipal en la edificación y usos del suelo.

Capítulo 4º - Normas Generales de los Usos Urbanísticos.

Capítulo 5º - Normas Generales de la Urbanización.

Capítulo 6º - Normas Generales de la Edificación.

Capítulo 7º - Normas Generales de Protección del Medio Urbano.

Capítulo 8º - Regulación Específica del Suelo Urbano.

Capítulo 9º - Regulación Específica del Suelo Urbanizable.

Capítulo 10º - Regulación Específica del Suelo No Urbanizable.



Tiene también el carácter de Normas Urbanísticas del planeamiento general del municipio las Ordenanzas del Catálogo que se incluyen en dicho documento.

## **1.7 EFECTOS.**

---

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

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los instrumentos que las desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca.

La ejecutabilidad del planeamiento implica que desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones 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 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 supuestos y en las condiciones en que se establezcan.

## **1.8 VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.**

---

Tienen carácter vinculante en las Normas Subsidiarias, los siguientes documentos:

- Los Planos de Ordenación.
- Las Normas Urbanísticas.
- El Catálogo.
- Los Convenios Urbanísticos.

El resto de los documentos de las Normas, como Memoria, Planos de Información y Documentos de Tramitación tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

En todo lo que no se encuentre de forma concreta establecido en las presentes Normas quedan incorporadas cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se encuentren señaladas en los informes de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, Dirección General de Arquitectura y Vivienda, Dirección General de Carreteras, Dirección General de Infraestructuras del Transporte, Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Dirección General de Agricultura y Alimentación, y Dirección General de Comercio de la Consejería de Economía y Empleo.

## **1.9 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS**

---

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.

Para toda infracción que se cometa a las mismas, serán de aplicación las disposiciones reguladas en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística 8/84 de la Comunidad de Madrid.

## **1.10 REVISIÓN Y MODIFICACIONES DE LAS NORMAS.**

---

Las Normas Subsidiarias se podrán modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución que determinan los programas de actuación para el desarrollo concreto de cada Unidad de Ejecución, zona o sector regulados en las Ordenanzas y Normas Particulares, debiéndose llevar a efecto dicha modificación con el alcance y en los plazos que se fijen para ello en dichas regulaciones, en función de los criterios de vigencia de cada una de las determinaciones de las Normas, cumpliendo en todo caso lo señalado en los Capítulos 2º y 3º del Título V de la Ley 9/1995 relativos a las previsiones sobre Revisión y Modificación de los Planes, y a la agilización del Planeamiento y el control del Cumplimiento de la Ordenación Urbanística.

En todo caso, y de conformidad con el artículo 45 de la Ley 9/1995 no se considerarán modificaciones de las Normas:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas Subsidiarias reservan al planeamiento de desarrollo según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

- Los reajustes que justificadamente se requieren para ejecución del planeamiento en la delimitación de Unidades de Ejecución, siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no suponga alteración de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viarios.
- La aprobación, en caso de ordenanzas municipales para el desarrollo, o aclaración de aspectos determinados por las Normas, que se hallen o no previstos en ellas.
- Las Modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación de Planes de Protección dirigidas a una preservación del patrimonio histórico más precisa.

### **1.11 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.**

---

Las competencias que se derivan de estas Normas Urbanísticas, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le correspondan a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

La interpretación de la normativa será ejercida por el Ayuntamiento, ateniendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que en el texto se desprendiera una interpretación contraria.

Cada uno de los documentos de las Normas Subsidiarias predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

En la interpretación de las Normas prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

En todo caso prevalecerán las determinaciones de las fichas específicas sobre las Normas Generales y éstas sobre los planos de Ordenación.

### **1.12 INSPECCIÓN PARA SU CORRECTA APLICACIÓN.**

---

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc, se efectuará por el Ayuntamiento y por la Comisión Provincial de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios de Inspección en los términos que se regulan en el Título IV de la Ley 8/1984.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, si existen, podrán asistir al Ayuntamiento, dando cuenta de las infracciones urbanísticas que se cometieran dentro del ámbito territorial de su competencia.

### **1.13 ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS**

---

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de estas Normas Urbanísticas, Ordenanzas Complementarias al planeamiento urbanístico en orden a regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones, condiciones de uso de locales, prestación política y buen gobierno de las áreas urbanas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que le concede el artículo 108 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de Abril de Bases del Régimen Local, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación de las Normas Subsidiarias, prevaleciendo las nuevas determinaciones de estas Normas Urbanísticas sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos que existiese contradicciones.

### **1.14 PUBLICIDAD REGISTRAL DEL INCUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.**

---

Los procedimientos de expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos no podrán efectuarse contra terceros, accidentes de terrenos o construcciones si previamente no se hubiese practicado en la finca registral correspondiente la anotación preventiva de la que resulte la iniciación del expediente por el citado incumplimiento.

A tal efecto, la iniciación del expediente por incumplimiento de deberes urbanísticos se tramitará conjuntamente con la práctica de la anotación preventiva correspondiente.

## 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

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

### 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Las Normas Subsidiarias dividen el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, en las siguientes clases de suelo:

#### 2.1.1. Suelo urbano.

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, con independencia de su pormenorización como:

- **Suelo finalista** para su ejecución directa en desarrollo de las Ordenanzas que regulan particularmente este suelo, ó en áreas ordenadas específicamente con anterioridad a estas Normas como polígonos independientes.
- **Suelo sujeto a desarrollo** a través de algún planeamiento parcial, especial o de detalle que pormenore su ordenación, o a alguna exigencia previa de gestión que regule específicamente su ejecución.

Este suelo se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Ordenación y se regula de forma particular a tenor de lo señalado en el Capítulo 8º de este documento de Normas Urbanísticas.

#### 2.1.2. Suelo No Urbanizable.

Constituye Suelo No Urbanizable el conjunto de terrenos que reúne los requisitos exigidos en el artículo 9 de la Ley 6/98, según el cual, constituyen las áreas que dentro del término municipal deben someterse a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación en razón de sus valores paisajísticos, históricos, ambientales, culturales, de riesgos naturales, agrícolas forestales, cinegéticos, etc... O bien aquellos considerados inadecuados para un desarrollo urbano. Se distinguen diferentes categorías en función de las protecciones y condiciones de aprovechamiento que se permiten.

Este suelo se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los planos de ordenación y se regula de forma particular a tenor de lo señalado en el Capítulo 10º de este documento de Normas Urbanísticas.

### **2.1.3. Suelo Urbanizable.**

Estará constituido por todos aquellos terrenos, que de acuerdo con lo señalado en el artículo 10 de la Ley 6/1998 no tenga la condición de Urbano o No Urbanizable, y con el artículo 91.b del Reglamento de Planeamiento constituyen las áreas que dentro del término municipal se consideran aptas para la urbanización.

Este suelo se cuantifica en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, se refleja gráficamente en los Planos de Ordenación y se regula de forma particular a tenor de lo señalado en el Capítulo 9º de este documento de Normas Urbanísticas.

## **2.2 DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES.**

---

### **2.2.1 Sistemas Generales.**

Constituyen los Sistemas Generales aquellos terrenos de la ordenación urbanística que se encuentran al servicio de las necesidades de toda la población, y que tienen el carácter de fundamentales por constituir la estructura general y orgánica del territorio al destinarse a vías públicas, servicios de transportes, servicios infraestructurales, servicios de administración pública, equipamientos y zonas verdes y parques urbanos.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales tienen categoría de clasificación de suelo, sin perjuicio de su adscripción a los efectos de obtención a los Sectores de Suelo urbanizable o Unidad de Ejecución en Suelo Urbano que se determinen en las Fichas Urbanísticas de Ordenación, con el reconocimiento de aprovechamiento urbanístico en su caso, y sin perjuicio de su obtención por declaración de utilidad pública en los términos señalados en el apartado 1.7 de estas Normas mediante expropiación en los términos previstos en la legislación urbanística vigente.

### **2.2.2 Sistemas Locales.**

Constituyen los Sistemas Locales aquellas superficies de terreno destinadas a usos dotacionales al servicio de ámbitos más reducidos ya sean unidades de ejecución o sectores de suelo urbanizable.

El régimen jurídico de las dotaciones locales se integra en el desarrollo de gestión por unidades de ejecución en suelo urbano o urbanizable conforme al procedimiento del sistema de actuación con que se desarrolle, sin perjuicio de la aplicación del artículo 82 de la Ley 9/1995 relativa a la ejecución asistemática en suelo urbano.

## **2.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

### **2.3.1 Función social de la Propiedad.**

La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación se efectuará en los términos que se establecen en sus artículos 2, 3, 4 y 5 de la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones, que determinan la función social de la propiedad delimitando:

- El contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición por el propietario del suelo.
- La obligada participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, la exigencia del reparto entre los afectos de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
- Y la necesidad de adaptarse a las limitaciones que establezcan el planeamiento de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

### **2.3.2 Derechos y obligaciones de la Propiedad.**

En este sentido, la clasificación del suelo y la regulación específica de los Capítulos 8, 9 y 10 de las presentes Normas Urbanísticas que regulan las condiciones particulares de desarrollo y las posibilidades de utilización del suelo, se basan en todos los supuestos, en la obligación del propietario de los terrenos a su incorporación al proceso de urbanización y edificatorio en los términos que establece el Capítulo II de la Ley 6/1998, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Las facultades y deberes del suelo no urbanizable en el Capítulo 1º del Título VI de la Ley Autonómica 9/95.

Los deberes legales del uso de terrenos y construcciones y la subrogación de derechos y obligaciones urbanísticas para los titulares de terrenos se establecen en el Capítulo II de la Ley 6/1998.

## **2.4 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS NORMAS**

---

Cualquier utilización de los terrenos requiere, según su clasificación urbanística y condiciones particulares que regulan cada clase de suelo, diferentes instrumentos de ordenación, gestión y ejecución, cuya aplicación se efectúa sobre ámbitos urbanísticos concretos.

### **2.4.1 Concepto de ámbitos urbanísticos.**

La clasificación de suelo y las condiciones de ordenación urbanística, se concreta por ámbitos urbanísticos de actuación, entendidos como áreas del territorio que definen las Normas a efectos de establecer de forma independiente las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se deben realizar en desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias, condiciones que dependen del nivel de consolidación urbana que tienen los terrenos tanto de urbanización como de edificación.

Los ámbitos urbanísticos son los siguientes:

- **Sector del Suelo Urbanizable.** Corresponde al ámbito mínimo del planeamiento en el que se divide el suelo apto para urbanizar a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación.
- **Zonas de Ordenanza.** Corresponde a superficies de carácter homogéneo en lo que se refiere a su ordenación urbanística definida a través del señalamiento de los usos principales del suelo, su intensidad, y las condiciones y tipos de edificación permitidos. Con esta denominación y según la globalidad de los usos y la pormenorización en su caso, se incluirán con la misma denominación ámbitos de mayor o menor tamaño.
- **Polígonos.** Corresponde a superficies homogéneas de suelo consolidado desarrollados con planeamientos específicos anteriores que tienen un grado de autonomía urbana que los diferencia de otras zonas.
- **Unidad de Ejecución.** Es el ámbito de actuación delimitado a efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano y urbanizable con objeto de permitir la distribución justa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.



- **Manzana.** Corresponde a las áreas de suelo delimitadas en su perímetro por viales existentes o previstos en el planeamiento.
- **Parcela.** Se define como parcela la porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación con autonomía suficiente para constituir unidades de construcción independientes donde desarrollar los usos admitidos y los diferentes grados de intensidad de edificación.
- **Edificio.** Constituye un conjunto volumétrico independiente de otro por tener accesos distintos desde el exterior o instalaciones diferentes, o bien por corresponder a titulares o comunidades de propietarios diferentes, pudiendo estar situado en relación con otro, con o sin solución de continuidad.

#### **2.4.2 Instrumentos de Ordenación.**

Tienen la consideración de instrumentos de ordenación el conjunto de Planes de Ordenación que establece el Capítulo I del Reglamento de Planeamiento, y en concreto el desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias se llevará a efecto con los siguientes Planes:

- **Planes Parciales de Ordenación**, para el desarrollo del suelo urbanizable.
- **Planes Especiales** en cualquier tipo de suelo.
- **Estudios de Detalle** en desarrollo del suelo urbano y de los Planes Parciales del Suelo Urbanizable.

Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, y en concreto a la regulación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en el Título V de la Ley 9/1995 y el Capítulo 2º del Título I de la Ley 4/84.

La actuación de la iniciativa privada en orden a la realización de los instrumentos de planeamiento que se establecen en las presentes Normas Subsidiarias, se definen en las condiciones particulares de cada clase de suelo y ámbito urbanístico, y se regulan con carácter general por lo establecido en el Capítulo 1º del Título I de la Ley 8/84.

A los efectos de la aprobación de los Planes Urbanísticos, las condiciones específicas de aprobación por silencio administrativo, y las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, deberes y compromisos vienen regulados respectivamente en el Título X de la Ley 9/1995 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Los Planes Parciales deberán cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de la infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

### **2.4.3 Instrumentos de Gestión.**

El procedimiento de equidistribuir las obligaciones de cesión y urbanización que impone el planeamiento se lleva a efecto mediante las determinaciones de gestión que establecen las Normas Subsidiarias con la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable o en suelo urbano en su caso, y la delimitación de unidades de ejecución y la aplicación de los Sistemas de Actuación previstos por la Ley 9/1995.

En concreto respecto a las áreas de reparto, las presentes Normas Subsidiarias determinan como áreas de reparto en suelo urbano cada una de las Unidades de Ejecución que se delimitan, refiriendo el aprovechamiento lucrativo al resultado de la aplicación concreta de las condiciones edificatorias de cada una de ellas y prevé áreas de reparto independientes en el suelo urbanizable.

La delimitación de Unidades de Ejecución se prevén directamente en las propias Normas Subsidiarias, sin perjuicio de su Modificación o nueva delimitación sujetándose al procedimiento establecido en el artículo 38.1.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y lo establecido en el artículo 81 de la Ley 9/95.

También cabrá la ejecución asistemática en suelo urbano en los términos regulados en el artículo 82 de la Ley 9/1995 sin perjuicio de la aplicación del artículo 83 del mismo Texto Legal para dicha ejecución.

El conjunto de deberes de urbanización, la regulación de deberes y obligaciones de los propietarios se regula con carácter general en el Reglamento de Gestión Urbanística y específicamente en los artículos 71 y 72 de la Ley 9/1995.

- **Sistemas de actuación.**

Los Sistemas de Actuación se regulan con detalle:

- En el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Y en el Capítulo 4º del Título VII de la Ley 9/1995
- Y por la sección 3ª del Capítulo 2º del Título I de la Ley 4/1984.

Se establecen a su vez en cada ámbito urbanístico las determinaciones específicas que las presentes Normas Urbanísticas contienen para cada tipo de suelo.

El desarrollo de la gestión urbanística cabe efectuarlo también en los términos que establezcan los Convenios Urbanísticos que se pacten en virtud de lo establecido en el Capítulo 2º del Título VII de la Ley 9/1995.

#### **2.4.4 Instrumentos de Ejecución.**

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo de gestión se realizará mediante:

- Proyectos técnicos según el tipo de obras de que se trate, distinguiendo las siguientes clases:
  - Proyecto de Parcelación.
  - Proyectos de Urbanización.
  - Proyectos de Obras de Urbanización.
  - Proyectos de Edificación.
  - Proyectos de Actividades.
  - Otros Proyectos.
- Y con el conjunto de solicitudes a que se hace referencia en el apartado 3.2 de las presentes Normas Urbanísticas relativos a autorizaciones de obra menor, primera ocupación o apertura y funcionamiento de las instalaciones.

El contenido de los Proyectos de Urbanización viene regulado en el Capítulo 7º del Título I del Reglamento de Planeamiento, y deberán ajustarse a las determinaciones que en el Capítulo 5º de estas Normas Urbanísticas regulan las condiciones generales de urbanización.

El contenido del resto de los proyectos se ajustará a las Normas colegiales establecidas por cada uno de los Colegios profesionales que tienen competencia en la redacción de estos documentos, así como las determinaciones que establecen las presentes Normas Urbanísticas y las Ordenanzas que en desarrollo de estas Normas llegue a aprobar el Ayuntamiento.

### **3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

#### **3.1 RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

El procedimiento de concesión será el establecido en los artículos 3, 4 y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el artículo 20 de la Ley 4/84.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra Legislación específica exigida expresamente o nó por las presentes Normas, 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 competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable, sin perjuicio de las competencias que se regulan en el artículo 19 de la Ley 4/84 y de los procedimientos de autorizaciones en suelo no urbanizable que regula el Capítulo 2º del Título VI de las Ley 9/95.

La concesión de las licencias quedará sujeta al juicio de silencio administrativo que regula el artículo 118 de la Ley 9/95.

El régimen de caducidad, supresión o cesión de las licencias será el establecido en el Título VII de la Ley 4/84 y toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Las licencias de obra mayor tendrán un plazo de ejecución con carácter general de 18 meses y las licencias de obra menor serán de 6 meses.

El Ayuntamiento podrá en cualquier caso modificar expresamente los plazos establecidos con carácter general para la ejecución de las obras al conceder las licencias siempre y cuando estos plazos sean solicitados expresamente y se reflejen en el documento de expedición de la licencia.

Asimismo, están sujetas a licencia todas aquellas actividades reguladas o que se regulen por el Ayuntamiento en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

Se deberá dar cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de enero, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid para todas aquellas obras, instalaciones y actividades relacionadas en sus anexos y sometidas a Calificación Ambiental, previamente a la licencia de obra o de apertura.

## TIPOS DE LICENCIAS Y CONDICIONES EXIGIBLES.

Las Licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en las presentes Normas Urbanísticas.

La concesión de las licencias municipales se llevará a efecto cumpliendo, los requisitos generales que establece la legislación vigente de administración local, las ordenanzas fiscales municipales y las condiciones particulares en función de los diferentes tipos de licencias siguientes:

### **3.1.1 Licencias de Segregación o Parcelación y de Agrupación.**

Para la concesión de estas licencias se exigirá la previa presentación de un Proyecto de Parcelación o Agrupación a escala mínima 1/500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela que reflejará las dimensiones de todos los linderos y la referencia catastral y registral de las fincas objeto de segregación o agrupación.

### **3.1.2 Licencias de Urbanización.**

La concesión de estas licencias exigirán la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras que se realicen 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, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70, con la presentación de la documentación acreditativa de estos extremos por las Compañías Suministradoras, y acompañando al proyecto los informes favorables de los órganos que tienen competencia en las afecciones a que queden sujetos los terrenos respectivos.

### **3.1.3 Licencias de Edificación**

#### **3.1.3.1 Tipos de obras.**

Se concederán estas licencias en los siguientes tipos de obra:

### **A) Obras en los edificios.**

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, es decir respetando las características morfológicas de su composición volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- **Obra de restauración**, tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original, se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
- **Obras de conservación**, son aquellas cuya finalidad es la de mantener en edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
- **Obras de consolidación**, son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
- **Obras de rehabilitación**, son consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:
  - **Obras de acondicionamiento**, que son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad con introducción de nuevas instalaciones.
  - **Obras de reestructuración**, que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.
- **Obras exteriores**, son aquellas que afectan de forma puntual o limitada las fachadas y cubiertas de los edificios modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- **Obras de reconfiguración**, son aquellas que sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones para eliminar impactos negativos existentes.

### **B) Obras de nueva edificación.**

Comprende las siguientes obras:

- **Obras de sustitución**, son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

- **Obras de nueva planta**, son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- **Obras de ampliación**, son aquellas en las que se incrementa la ocupación o altura del volumen construido.

### **C) Obras especiales.**

Son aquellas obras de características particulares que sólo se realizan en casos singulares:

- **Obras de reconstrucción**, que son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente las características morfológicas.
- **Obras de recuperación tipológica**, que son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el Planeamiento.

### **D) Obras de demolición.**

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

#### **3.1.3.2 Licencias de Obra Mayor.**

La concesión de licencias de edificación de obra mayor se concederán a los tipos de obras descritos en el apartado anterior y quedarán sujetas a que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas, según las facultades de edificar a que se hace referencia en el apartado 2.3 anterior.
- b) Que se hayan formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de los artículos 40, 41, 42 y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente, se ha constituido depósito o aval que garantice suficientemente las obras de urbanización que falten por completar.
- c) Que se encuentren debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales.

- d) Que esté realizada la Reparcelación o Compensación de los terrenos, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones si las hubiese.
- e) Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y definida la Alineación Oficial de terrenos y zonas para esta última donde sea exigible por estas Normas Urbanísticas.
- f) En el caso de que no estuvieren realizadas las aceras del viario que da frente a la parcela para la que se solicite licencia se exigirá al solicitante como garantía de terminación de las mismas depósito o aval por un importe del 5% del presupuesto de edificación.
- g) Que los proyectos de edificación contemplen, en su caso, el acondicionamiento y jardinería de la parcela en su caso.

### 3.1.3.3 Licencias de Obra Menor

Las licencias de obra menor se podrán conceder en los siguientes casos:

- a) **Movimientos de tierra y vaciados**, cuando no afecten a la vía pública, a linderos o a edificaciones colindantes por quedar retranqueados de los mismos y además los servicios técnicos no aprecien posibles peligros, bien sea de tipo técnico o por presumibles infracciones urbanísticas.
- b) **Acometidas** de agua, saneamiento y eléctricas a parcelas.
- c) **Depósitos** en el interior de cualquier parcela de carácter particular, para uso exclusivo de la misma.
- d) **Muros de contención y pavimentaciones** en el interior de la parcela o solar y no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, si se sitúan en los linderos o medianerías.
- e) **Vallas y cerramientos** en el interior de las unidades de ejecución y en los sectores, en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio sólo se admitirán vallas provisionales que no afecten al resultado final de la reparcelación. Fuera de éstos ámbitos los cerramientos respetarán las alineaciones y cesiones previstas en el Planeamiento.
- f) **Apeos y colocación de andamios** siempre que no supongan peligro para la vía pública a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.



**g) Derribos**, cuando existan otros propietarios en el mismo edificio o los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aprecien peligro para los colindantes, se deberá realizar Proyecto de Derribo firmado por Arquitecto Superior o por Arquitecto Técnico con Dirección de Obra y llevarse Dirección de Obra, para asumir las responsabilidades pertinentes. Asimismo será obligada la redacción de este Proyecto en los casos de peligro a la vía pública a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

**h) Pinturas y revocos** de fachadas y medianerías, repaso de canalones y bajantes, reparación y colocación de balcones, cornisas o aleros.

**i) Reparación y reforma de cubiertas** con cambios de material, incluida la colocación de chimeneas en superficies inferiores a 200 m<sup>2</sup>, respetando escrupulosamente las condiciones estéticas. Cuando se pretenda elevar la altura de la cubierta, deberá especificarse en la solicitud la altura actual y la altura definitiva que va a tener el edificio, medidas desde cualquier punto de la calle o del terreno autorizándose como obra menor únicamente cuando se acredite que no suponen incremento del volumen pues si hay aumento de los espacios habitables se considerará obra mayor.

**j) Reformas interiores de reparación y colocación de solados**, alicatados, escayolas, enlucidos, enfoscados, pintados, etc.

**k) Reformas interiores de fontanería, electricidad y aire acondicionado**, cuando afecten a superficies inferiores a 200 m<sup>2</sup>.

**l) Decoración** de locales comerciales inferiores a 200 m<sup>2</sup>, con independencia de que la licencia de actividad pueda requerir la presentación de proyecto técnico.

**m) Reformas interiores de demolición y construcción de tabiques y escaleras**, que afecten a edificios o porciones de edificios con superficies inferiores a 200 m<sup>2</sup>.

**n) Piscinas** con superficie menor de 20 m<sup>2</sup>. Estas solicitudes deberán acompañar el compromiso de construcción de depuradora, quedando prohibida su utilización mientras no funcione dicha depuradora. Cuando se realicen elevadas sobre el nivel de rasante de la parcela colindante, deberán respetar los retranqueos obligatorios exigidos a la edificación.

**ñ) Las casetas** de perro, pozo o herramientas, y almacenes agrícolas no molestos para la vivienda, garajes y almacenillos, siempre y cuando:

- ◆ La superficie máxima construida sea inferior a 15 m<sup>2</sup>.
- ◆ La altura máxima sea de 3 m. medidos desde cualquier punto del terreno.
- ◆ La fachada y cubierta cumplan las condiciones estéticas de la zona en que se ubique.

**o) Las ampliaciones** de edificaciones existentes, siempre y cuando:

- ◆ No se realicen aumentos de planta.
- ◆ No se amplíe más de 15 m<sup>2</sup>. de construcción computando los aumentos realizados en los últimos cinco años.
- ◆ No exista peligro aparente de tipo estructural a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

La solicitud de estas obras menores, deberá haberse presentado instancia acompañada de:

- ◆ Plano de situación de la obra.
- ◆ 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 vivienda y de la parcela). Cuando se trate de las obras del tipo m), n), ñ) y o), deberán presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acotados, 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.
- ◆ Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- ◆ Presupuesto real de la obra.
- ◆ Firma del Contratista que vaya a realizar la obra.
- ◆ Fotografía del estado actual del inmueble o parcela.

#### **3.1.4 Licencias de Actividades**

Para la concesión de estas licencias será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias, y en concreto en la La Ley 2/2002 de Evaluación de Impacto Ambiental.

Se exigirá licencia de actividad a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a usos industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción o por modificación del uso.

La solicitud de licencia de actividad deberá ir acompañada del Proyecto Técnico de las Instalaciones y sus medidas correctivas, y los correspondientes volantes de dirección de obra que se responsabilice de estas instalaciones.

### **3.1.5 Licencias de Primera Ocupación.**

Una vez terminadas las obras y previamente a la ocupación de los edificios, se solicitará del Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- ◆ Declaración de alta del edificio en Hacienda o compromiso de presentación en el plazo de 6 meses.
- ◆ Fotografías de todas las fachadas de la edificación
- ◆ Planos de final de obra.
- ◆ Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones.
- ◆ Certificado final del técnico o técnicos directores de la obra.
- ◆ Boletines de inspección de las Compañías Suministradoras en los elementos que queden sujetos a disposiciones reglamentarias complementarias.

La concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, y a que esté totalmente terminada la urbanización que afecte a esta edificación.

### **3.1.6 Licencia de Apertura o Funcionamiento.**

Las obras en edificaciones que hayan dado lugar a la necesidad de solicitar la licencia de actividad simultánea con la licencia de obras, deberán solicitar con carácter previo a su apertura la correspondiente licencia de funcionamiento.

- ◆ Planos Finales de Obra.
- ◆ Presupuesto corregido en función de la obra realizada.
- ◆ Certificado del técnico director de las obras, acreditativo del cumplimiento de las medidas correctoras exigidas en la concesión de licencia de actividad.
- ◆ Certificados de idoneidad de las instalaciones por las empresas instaladoras autorizadas (Boletín de instalación).

## **3.2 OTRAS AUTORIZACIONES Y DOCUMENTOS MUNICIPALES.**

### **3.2.1 Cédulas Urbanísticas.**

El Ayuntamiento podrá exigir para 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.

### **3.2.2 Alineación Oficial**

La alineación oficial se deberá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

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

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

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los Servicios Técnicos antes de conceder la licencia de edificación en las áreas de actuación directa de los núcleos urbanos que tengan el carácter de suelos finalistas. En las unidades de ejecución, polígonos aprobados o sectores no se exigirá Alineación Oficial pero será necesario comprobar por los Servicios Técnicos que las alineaciones y parcela de las solicitudes de edificación confrontan con las parcelaciones aprobadas pudiendo exigir en estos expedientes al solicitante la incorporación del documento correspondiente de cédula urbanística o de plano de parcelación en su caso.

### **3.2.3 Usos y obras Provisionales**

Con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación vigente.

## **3.3 RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES**

---

### **3.3.1 Edificios inadecuados y fuera de ordenación.**

Todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en estas Normas Urbanísticas se considerarán con carácter general como "edificios inadecuados", y se permitirá únicamente la realización de obras mayores en la parte del inmueble que cumplan con el planeamiento.

Solamente tendrán el carácter de situaciones de "fuera de ordenación" los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares a los que las Normas Subsidiarias otorguen específicamente esta condición por considerar de interés su desaparición.

En estos últimos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, la corrección del impacto a las instalaciones por la actividad en el medio, la integridad del dominio público. Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legislación vigente siempre que se adopten de forma previa simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en un plazo inferior o igual a 15 años, por su situación en suelo no urbanizable en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

Cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, tendrán automáticamente la consideración de "fuera de ordenación".

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

Para las instalaciones de usos industriales que tengan el carácter de edificaciones inadecuadas se podrán autorizar con carácter general obras de reforma o ampliación en los términos que específicamente se señalen en la normativa particular correspondiente, o en la ficha de inventario del suelo no urbanizable en su caso, salvo que expresamente se señale que el uso es incompatible con la zona o medio en que se ubiquen.

En todo caso, no se autorizarán obras de reforma o ampliación en estas instalaciones industriales en tanto no se hayan adoptado, previas o simultáneamente, y garantizadas con el correspondiente aval, las medidas exigidas para asegurar las condiciones que se establecen para las situaciones de fuera de ordenación.

### **3.3.2 Prescripción de infracciones urbanísticas.**

La prescripción de estas infracciones se ajustará a lo establecido en el Capítulo 3º del Título V de la Ley 4/84.

### **3.3.3 Legalización de Edificaciones.**

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, estarán a lo establecido en Capítulos 2º y 3º del Título III de la Ley 4/84.

En cualquier caso se establece un plazo máximo de un año desde la aprobación de estas Normas, para que se legalicen las obras o edificaciones que se encuentren sin licencia, siempre y cuando se ajusten a las nuevas determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas.

En el caso de no cumplirse esta exigencia las edificaciones existentes sin legalizar tendrán la consideración jurídica de edificaciones “fuera de ordenación”.

### **3.3.4 Parcelas inferiores a la mínima.**

En aquellos supuestos aunque existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Normas Zonales correspondientes debidamente acreditadas por la inscripción registral o ficha catastral, se permitirá su edificación aplicando la condiciones de aprovechamiento a la superficie existente.

### **3.4 SITUACIONES DE INCUMPLIMIENTO E INFRACCIONES URBANÍSTICAS.**

---

El incumplimiento de los particulares en las obligaciones y deberes que se imponen en estas Normas Urbanísticas conllevará la aplicación de lo regulado por los artículos 11 y 12 de la Ley 4/84 y lo regulado en los artículos 89 y siguientes de la Ley 9/95 relativos a la aplicación del Sistema de Ejecución Forzosa, o lo regulado en los artículos 99 y siguientes del mismo texto legal para los supuestos de expropiación forzosa por razón de urbanismo.

Cualquier infracción urbanística, entendiéndose como tales las que hace referencia el artículo 37 de la Ley 4/84, quedará sujeta a la regulación establecida por el Título V de dicho texto legal y las disposiciones del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### **3.5 ORDENANZA REGULADORA DE LAS TASA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

---

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal correspondiente, sin perjuicio de los cambios que el Ayuntamiento pueda introducir en aplicación de las competencias que le otorga la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

## **4. NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS**

### **4.1 CONCEPTOS Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.**

---

#### **4.1.1 Definiciones.**

##### **a) Usos Urbanísticos.**

Se entiende por este término los diferentes destinos que tienen o pueden tener las superficies que componen el territorio ordenado y que se definen a través del planeamiento.

Los usos de las superficies edificables se definen por el destino que puedan tener las edificaciones.

##### **b) Intensidad de uso.**

Se entiende por intensidad de uso el concepto cuantificado de cada uso en función de su aprovechamiento volumétrico que variará en cada ordenación según el modelo territorial.

##### **c) Categoría de uso.**

Se entiende por categoría de uso las diferentes situaciones que se definen para cada uso específico definidas por su intensidad, su situación en la edificación, o su ubicación respecto de otros usos de la ordenación.

#### **4.1.2 Regulación de los usos.**

##### **a) Destino de los terrenos y construcciones.**

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el planeamiento general o por el planeamiento de desarrollo.



## **b) Determinación de los usos.**

El Planeamiento General regula 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 desarrollo de los Sectores del suelo urbanizable la regulación de usos se efectúa en los correspondientes Planes Parciales que deberán ajustarse a las Normas Generales contempladas en este Capítulo.

En el suelo clasificado como no urbanizable, los usos se determinan en la regulación específica de este suelo.

En cualquier caso, para cualquiera de los usos permitidos o previstos por el planeamiento será aplicable la legislación específica que le corresponda.

### **4.1.3 Carácter de los usos.**

Los tipos de usos se subdividen en función de distintos conceptos:

#### **a) Según el nivel de concreción en el planeamiento.**

- **Usos globales**, son aquellos que se definen en el planeamiento general como identificador de una zona urbana o sector urbanizable por ser el más utilizado.
- **Usos pormenorizados**, son aquellos que corresponden a la concreción detallada de los usos admitidos en cada porción de terreno por tratarse del último escalón de planeamiento.

#### **b) Por su permisión.**

- **Usos principales**, son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominante en una zona o parcela.
- **Usos compatibles**, son aquellos que pueden sustituir o simultanearse con el uso principal.
- **Usos prohibidos**, son aquellos que expresamente se consideran inadmisibles por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos principales que se permiten.

### c) **Por su utilización.**

- **Usos públicos**, corresponden a aquellos que permiten la utilización libre de los terrenos y edificaciones por toda la población. Estos usos pueden tener carácter restringido cuando se limita por su específica utilización a una parte concreta de la población, o carácter reservado cuando se limita su utilización a una contraprestación económica quedando a discreción de la propiedad su disfrute ejercitando el derecho de admisión.
- **Usos privados**, son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del terreno, pudiendo denominarse específicamente para algunos casos privados, usos comunitarios, cuando se utilizan por un número limitado de personas con sujeción a Normas concretas por tratarse de una copropiedad.

#### 4.1.4 **Clasificación de los usos.**

En función de su destino los usos se clasifican en los siguientes tipos:

##### **A) USOS RESIDENCIALES.**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente.

Pueden ser:

- **Vivienda Unifamiliar VU.**  
Es aquel uso de residencia que corresponde a una única familia.
- **Vivienda Colectiva VC.**  
Es aquel uso de residencia que corresponde a varias familias componiendo el conjunto en régimen de Comunidad:
  - + **Usos de Residencia Especial**, corresponde a aquel alojamiento humano de personas que no tienen condición de familia, y se agrupan por circunstancias diferentes. Este uso genérico se adscribe a cada uno de los usos de equipamiento en función de las características que tenga la residencia comunitaria.

##### **B) USOS TERCIARIOS**

- **Uso comercial CO.**

Corresponde a los espacios y dependencias destinados a la compraventa o permuta de mercancías. Este uso se refiere al comercio minorista y de carácter comercial, distinguiéndose del comercio de grandes superficies que se regula de acuerdo con los términos establecidos por la regulación autonómica vigente.

- **Uso de oficinas OF.**

Comprende los espacios y dependencias destinados a actividades de carácter administrativo o burocrático.

### **C) USOS INDUSTRIALES.**

Comprende los espacios y dependencias destinados a actividades relacionados con la producción, transformación y almacenamiento de productos.

Pueden ser:

- **Industria de Transformación IT.**

Es aquella industria que tiene por objeto la obtención, preparación y transformación de los productos.

- **Industria Almacén IA.**

Es aquella industria que tiene por objeto el almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.

- **Industria Agropecuaria AG.**

Es aquella que tiene vinculación directa con los recursos agropecuarios, avícolas, cinegéticos, ganaderos, agrícolas, de conservas, etc..

### **D) USOS DE SERVICIOS.**

Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinadas a ubicar los elementos intrínsecos del medio urbano, pueden ser:

- **El equipamiento de servicios urbanos EU.**

Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinados a una prestación a la ciudad, bien sea:

- a) Centro de limpieza.
- b) Centro de Protección Animal.
- c) Centro de Higiene.
- d) De Seguridad y Protección ciudadana, Comisarías, Parque de Bomberos, Servicios de Correos.
- e) De Defensa y Justicia, Acuartelamientos, Cuerpos Armados, Centros Penitenciarios.
- f) De Producción Alimentario. Mataderos.
- g) De Abastecimiento Alimentario. Mercados.
- h) De Recintos FERIALES.
- i) De Servicios Funerarios, Tanatorios.
- j) De Enterramiento. Cementerios.

- **Equipamiento de Transporte ET.**

Compuesto por los terrenos y espacio destinados a soportar el transporte de personas y vehículos.

- a) El Sistema Ferroviario

Constituido por las vías e instalaciones complementarias de estaciones, muelles, almacenes, etc..

- b) El Sistema Aéreo-Portuario

Constituido por aeropuertos, helipuertos, etc..

- c) El Sistema de Puertos Marítimos

Constituido por puertos de mercancías o deportivos y sus instalaciones complementarias.

- d) El Sistema de transporte de mercancías.

Constituido por intercambiadores de transporte, áreas de servicio, etc..

- e) El Suministro de carburantes.

Constituido por estaciones de servicio.

- **Equipamientos de Servicios Infraestructurales EI.**

Correspondiente a todos los espacios, establecimientos destinados a la ubicación de los servicios urbanos:

- a) Presas y embalses

- b) Depósitos de agua.

- c) Estaciones de bombeo.

- d) Depuradoras de aguas residuales.

- e) Centros de transformación

- f) Subestaciones eléctricas

- g) Pasillos eléctricos

- h) Centros de telefonía

- i) Torres de comunicaciones.

- j) Centros de señalización.

- k) Vertederos de basura.

- l) Vertederos de podas.

- m) Vertederos de escombros.

- n) Depósitos de gas.

## **E) USOS DE APARCAMIENTO.**

Corresponde a los espacios destinados a la estancia de vehículos y pueden ser:

- **Garajes GA**

Comprende los espacios de aparcamiento ubicados en edificios.

- **Estacionamientos ES**

Corresponde a los espacios destinados específicamente a aparcamiento en superficie.

## F) USOS DOTACIONALES.

Corresponde a todos aquellos espacios y dependencias destinados a proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, pueden ser:

- **Equipamiento Educativo EE.**  
Corresponde a los espacios o dependencias destinadas a las actividades regladas para la formación humana e intelectual de las personas. Se incluyen en este tipo de equipamientos las residencias destinadas a alojamiento de las personas inmersas en este proceso de formación como residencias de estudiantes, colegios mayores, etc..
- **Equipamiento Sanitario ES.**  
Corresponde a los espacios o dependencias destinados a las actividades que prestan servicios médicos.
- **Equipamiento Asistencial EA.**  
Comprende los espacios y dependencias destinadas actividades que promueven el desarrollo y el bienestar social de los ciudadanos, y la orientación y prestación de servicios de entidades y organizaciones colectivas, incluyendo en este tipo de uso los usos residenciales de carácter asistencial, como Residencia de la Tercera Edad, Residencia de Acogida, etc., en los que el alojamiento queda vinculado permanentemente a la prestación de servicios asistenciales a los ocupantes.
- **Equipamiento Cultural EC.**  
Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento de las actividades culturales, y las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.
- **Equipamiento Deportivo ED.**  
Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinadas a instalaciones de uso deportivas:
  - a) Gimnasios y Polideportivos.
  - b) Campos de fútbol
  - c) Complejos polideportivos
  - d) Campos de golf.
- **Equipamiento de las Administraciones Públicas EP.**  
Corresponde a aquellos espacios donde se realizan las actividades de las Administraciones Públicas para atender los diferentes servicios que prestan a los ciudadanos.

En razón de uso se asimilan los usos de oficinas, de las diferentes Administraciones Públicas.

- a) Administración del Estado
  - b) Administración Autonómica
  - c) Administración Local
  - d) Administración Institucional
- **Equipamiento Religioso.** Comprende los espacios y dependencias destinadas a la prestación de actividades religiosas, como:
    - a) Centros Parroquiales, Iglesias, Mezquitas, Ermitas, etc., y actividades ligadas a la vida asociativa religiosa.
    - b) Conventos, Monasterios
    - c) Residencias Religiosas, Casas de Ejercicios.

### **G) USOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.**

Corresponden a aquellos equipamientos que proveen a los ciudadanos de prestaciones específicas que tienen un carácter:

- **Equipamientos Hoteleros.**  
Comprende los espacios y dependencias destinadas a alojamiento transitorio de las personas, como:
  - a) Hoteles y hostales.
  - b) Balnearios
  - c) Campings, etc..
- **Equipamientos de Ocio.**  
Comprende los espacios y dependencias destinados a actividades ligadas a la vida de ocio de relación como:
  - a) Salas de reuniones.
  - b) Establecimientos de comidas y bebidas.
  - c) Espectáculos diversos, discotecas, etc..
  - d) Salas de cine y teatro.
  - e) Plazas de Toros

### **H) ESPACIOS LIBRES**

Corresponde a aquellos usos de suelo que no son susceptibles de edificación y se destinan a su utilización pública o privada.

- **Red Viaria.**

Constituida por los espacios destinados al tránsito de vehículos o peatonal, puede ser:

- a) Red de Carreteras RC.
  - Estatal RC-E
  - Autónomo RC-A
  - Municipal RC-M
- b) Calles Públicas CP.
  - Principal CP-P
  - Secundario CP-S
  - Interior CP-I
- c) Accesos Privados AP.
- d) Zonas Peatonales ZP.
  - Áreas estanciales ZP-A
  - Sendas de paso ZP-S
- e) Caminos Vecinales CV
- f) Vías Pecuarias VP

- **Zonas Verdes**

Constituida por los espacios ajardinados destinados al disfrute de la población:

- a) Parques Metropolitanos PM
- b) Parques Urbanos PU
- c) Zonas Verdes Ajardinadas ZV
- d) Jardines Privados ZP

## **4.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS URBANÍSTICOS.**

Se regulan en este apartado las condiciones específicas que con carácter general deben cumplir cualquiera de los usos permitidos con independencia de las determinaciones que se establezcan en las Ordenanzas Particulares de cada zona del suelo urbano o las que resulten de los Planes Parciales.

### **4.2.1 Condiciones Particulares de las Viviendas.**

#### **a) Programa mínimo de las viviendas**

El programa mínimo de una vivienda, a los efectos de estas normas, debe constar de estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, con una superficie útil total de la suma de todas las estancias superior a 40 m<sup>2</sup>.

Se podrá realizar la estancia-comedor-cocina en una sola pieza, e incluir el propio dormitorio.

**b) Condiciones para que se considere vivienda exterior.**

Tendrá la consideración de vivienda exterior, y por lo tanto cumplirá las condiciones higiénicas y de seguridad mínimas, aquella vivienda que ocupe la fachada a la calle del edificio con un ancho superior a 3,5 metros, o de frente a patio cerrado, siempre que respete el acceso de bomberos, que tenga situada a más de 6 m de distancia otra edificación y quede a 3 m del lindero de parcela, debiendo tener la pieza habitable situada en esta fachada una superficie útil superior a 12 m<sup>2</sup> y se pueda inscribir en ella un diámetro igual o superior a 2,70 m.

**c) Piezas habitables en el uso residencial.**

Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar, comedor o cocina, excluyendo por lo tanto los aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos y dependencias similares.

En el caso del Tipo 3 de Residencias Especiales, se incluirán también como piezas habitables todos aquellos espacios que se usen como lugar de trabajo permanente.

**d) Condiciones de habitabilidad.**

Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, dimensiones mínimas y distribución serán las que se regulan en las presentes normas, siendo de aplicación subsidiaria las reguladas con carácter general para las viviendas de protección oficial en la Comunidad de Madrid.

**e) Condiciones que deben cumplir los usos compatibles y complementarios al residencial.**

No se permitirá ningún uso en un edificio residencial que pueda ser molesto para los vecinos conforme a los criterios que señala la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental , y las condiciones que se regulan en el presente Capítulo.

**f) Condiciones de la vivienda protegida**

Cuando el planeamiento exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen su legislación específica.



#### **g) Residencias comunitarias.**

Cualquiera que sea la residencia comunitaria afecta a los usos de equipamiento cumplirá las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios previstos en la regulación sobre hospedaje de la Comunidad de Madrid.

#### **4.2.2 Condiciones particulares del uso comercial.**

Los usos comerciales se ajustarán a la legislación vigente sectorial que les corresponda y cumplirán el Reglamento de Policías y de Espectáculos Públicos, las Normas de Protección de Incendios, y la Reglamentación General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

- **Condiciones específicas de los usos comerciales.**

##### **Regulación.**

Los usos comerciales se regirán por las mismas condiciones higiénico sanitarios de los edificios de viviendas y además los señalados en la reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo, así mismo, serán de aplicación las disposiciones establecidas en la orden 3323/1996 de 16 de Abril, de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid que regula entre otras cosas, las licencias de apertura de grandes establecimientos comerciales.

##### **Disposición de accesos.**

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Estas agrupaciones podrán disponer de un solo acceso para el público, si se cumplen las condiciones fijadas para la evacuación por el CPI.

##### **Diseño.**

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

### **Servicios de Aseo.**

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada cien (100) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Las cabinas y los antevestíbulos, que les dan acceso, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,00 x 1,20 metros libres.

### **Carga y descarga.**

Se deberá tener en cuenta para cualquier licencia de uso comercial los problemas que se deriven de la carga y descarga de vehículos, estableciendo horarios diurnos para evitar molestias a los vecinos, con la expedición de la correspondiente licencia.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una zona destinada a carga y descarga, este espacio tendrá dimensiones apropiadas al tipo de vehículos que se van a utilizar para el transporte de mercancías, en ningún caso será inferior a siete metros de longitud y cuatro de latitud, con altura mínima de tres metros y cuarenta centímetros, este espacio se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos metros cuadrados.

### **Dotación de aparcamientos.**

La dotación mínima de usos de aparcamiento de los edificios comerciales será de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil comercial y en todo caso una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

Para los locales existentes en la entrada en vigor del presente Normas y que se encuentran localizados en las zonas de ordenanza de casco no tendrán obligación de reservar una dotación mínima siempre que no superen los 150m<sup>2</sup> de superficie útil, los que no sea así deberán reservar una dotación mínima de una plaza de aparcamiento hasta los primeros 150 m<sup>2</sup> de superficie útil, requiriéndose para mayores dimensiones de local la dotación de 1 plaza por cada fracción de 50 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.3 Condiciones particulares de los usos de oficinas.**

Los usos de oficinas comprenden las condiciones higiénico-sanitarias de las edificaciones de vivienda y además la Reglamentación General vigente de Higiene y Seguridad en el Trabajo y las Normas vigentes de Protección de Incendio.

- **Condiciones específicas de los usos de oficinas**

##### **Diseño.**

Éstos usos cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad de las viviendas y además la reglamentación general vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo también ocuparan las ordenanzas para protección de incendios así como las que se deriven de la normativa laboral en materia de convenios de Oficinas y Despachos.

##### **Servicios de aseos.**

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

##### **Dotación de aparcamientos.**

La dotación de aparcamientos, de los usos terciarios serán de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable, debiéndose ubicar en el interior de la parcela o edificio.

#### **4.2.4 Condiciones particulares de los usos industriales.**

Los usos industriales cumplirán las condiciones sectoriales que les afecte, la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental, y los Decretos vigentes sobre contaminación, además de la Reglamentación General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, y las Normas vigentes de Protección de Incendios. Se recogerá el sometimiento de la instalación a las determinaciones establecidas en la calificación ambiental o declaración de impacto ambiental en su caso.

- **Condiciones estéticas.**

Cualquier uso industrial situado en colindancia o integrado en una zona residencial o de servicios, las condiciones estéticas de la edificación serán las mismas que se fijen para el uso principal donde se ubiquen.

Así mismo, las industrias situadas fuera del medio urbano deberán implantarse con unas condiciones estéticas acordes con la protección del medio natural que se establece en las presentes normas.

- **Características constructivas.**

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle, así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.

- **Dotación y localización de la carga y descarga.**

Los usos de producción y almacenaje que superen los 500 m<sup>2</sup> edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres de un metro, que constituye la unidad de carga y descarga, y para superficies superiores a 1.000 m<sup>2</sup> deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad por cada 500 m<sup>2</sup> más de superficie.

La descarga estará siempre alejada de los usos residenciales y terciarios y tendrá horarios específicos de carácter diurno cuando se sitúen en colindancia con estas áreas.

- **Servicios de aseos y vestuarios.**

Todos los usos industriales contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados para uso del personal y dispondrán como mínimo (con independencia del número de trabajadores o superficie) de aseos independientes para los dos sexos y de minusválidos, que contarán con un retrete, lavabo y una ducha y una superficie total mínima de quince (15) metros cuadrados.

Estarán preferentemente situadas en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.

Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se dimensionarán para que fuera de la ducha quede espacio, al menos, para una persona.

Todos los centros de trabajo contarán asimismo, con cuartos vestuarios debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa y el calzado.

A los trabajadores que realicen trabajos marcadamente sucios o manipulen sustancias tóxicas se les facilitarán los medios especiales de limpieza necesarios en cada caso.

Los suelos, paredes y techos de los retretes, lavabos, duchas, cuartos vestuarios y salas de aseo serán continuos, lisos e impermeables, con materiales que permitan la fácil limpieza y desinfección necesaria.

Todos sus elementos, tales como grifos, desagües y demás, estarán siempre en perfecto estado de funcionamiento y los armarios y bancos aptos para su utilización.

Queda prohibido utilizar estos locales para usos distintos de aquellos para los que estén destinados.

- **Recogida de basuras y vertidos.**

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

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

- **Dotación de aparcamientos.**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> de superficie edificable, con las salvedades o complementariedades que se regula para cada tipo.

En todos los tipos los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

El incumplimiento reiterado de esta condición será razón suficiente para la clausura de la actividad.

- **Piezas habitables.**

Se consideran piezas habitables en los usos industriales, todos aquellos espacios que se usan como zonas permanentes de trabajo.

#### **4.2.5 Condiciones particulares de los garajes.**

Corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, camionetas, motocicletas y bicicletas, que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de los usos y actividades urbanísticas, con objeto de lograr la calidad urbana que requiere el medio urbano cuando se utiliza como medio de transporte el vehículo privado, que se puede situar dentro y fuera de los edificios.

- **Carácter dotacional.**

Todo aquel aparcamiento que se exige como dotación mínima para cada uno de los usos urbanísticos concretos y, por tanto, vinculados a ellos, que se debe justificar con su existencia dentro de las parcelas edificables, tiene el carácter de dotación de aparcamiento.

Por el contrario, si tienen un fin lucrativo de tipo comercial, tienen el carácter de parking, conforme la definición y características que se describe en el Subtipo 4.6. de los equipamientos comerciales de transportes.

- **Subtipos**

##### **Subtipo 1.-Estacionamiento**

Si se realiza el aparcamiento al aire libre.

##### **Categorías**

- Categoría **1ª**.- Estacionamientos en línea.
- Categoría **2ª**.- Estacionamientos en batería.
- Categoría **3ª**.- Playas de Estacionamiento.

Todos los solares podrán destinarse en tanto en cuanto se edifiquen, a estacionamientos dotacionales, mediante la justificación correspondiente de la necesidad.

## Subtipo 2.- Garaje

Si se efectúa el aparcamiento dentro de las edificaciones.

### Categorías

- Categoría **1ª**.- Corresponde a los garajes individuales para un máximo de 5 vehículos y vinculados a una sola vivienda.
- Categoría **2ª**.- Menos de 20 vehículos y 600 m2 de superficie.
- Categoría **3ª**.- Entre 20 y 50 vehículos y entre 600 y 1.500 m2 de superficie.
- Categoría **4ª**.- Entre 50 y 200 vehículos y menos de 6.000 m2 de superficie.
- Categoría **5ª**.- Mayores de 200 vehículos ó 6.000 m2 de superficie.

### Características.

Los **estacionamientos** públicos o privados, deben tener las características que se definen en las Normas Generales de Urbanización por su vinculación a la red viaria.

Los **garajes** públicos y privados tendrán las características que se definan en las Normas Generales de Edificación.

Se podrán localizar parques públicos, mayoritariamente bajo rasante, en los suelos de uso y dominio público calificados como equipamiento, viario o espacios libres, a través de los correspondientes procedimientos de concesión administrativa.

#### **4.2.6 Condiciones particulares de los usos de equipamiento.**

Cualquiera de los usos de equipamiento establecidos en las Normas Subsidiarias cumplirán las Normas establecidas por las Legislaciones y Reglamentos Sectoriales que les afecten, Reglamento de Policías y Espectáculos Públicos cuando tengan este carácter, la Reglamentación General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, las Normas mínimas para eliminación de barreras arquitectónicas, y las Normas vigentes de Protección de Incendios.

#### **4.2.7 Condiciones generales de los espacios libres.**

Los espacios libres se diferencian genéricamente por su uso principal, aunque en sus diferentes tipos compactan una subdivisión del espacio de tal forma que en las zonas calificadas como redes viarias existan zonas verdes y las zonas verdes se pueden utilizar para el tránsito peatonal o bicicletas.

## **A.- Tipo de usos libres.**

### **1. TIPO 1.- RED VIARIA**

Corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y/o peatonal.

- **Características específicas**

Vienen regulados en las Normas Generales de Urbanización .

- **Subtipos**

#### **Subtipo 1.1.- Red viaria interurbana**

Corresponde a la red viaria que comunica núcleos urbanos entre sí.

#### **Categorías**

- 1ª Autopistas
- 2ª Autovías
- 3ª Carreteras.

#### **Subtipo 1.2.- Red viaria urbana**

Corresponde a la red viaria urbana que comunica distintas áreas del núcleo urbano.

### **2. TIPO 2.- ZONAS VERDES**

Corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

- **Condiciones específicas**

Estas condiciones vienen reguladas en el Capítulo de Normas Generales de urbanización y Protección.

- **Subtipos.**

#### **Subtipo 2.1.- Áreas Ajardinadas**

Corresponde a superficies ajardinadas de pequeña entidad, con el carácter de jardines para dotaciones de las unidades vecinales colindantes.



**Subtipo 2.2.- Áreas Peatonales**

Corresponde a áreas destinadas al tránsito peatonal y a configurar estancias peatonales abiertas.

**Subtipo 2.3.- Área de Juegos Infantiles**

Corresponde a áreas destinadas a la instalación de juegos para niños.

**Subtipo 2.4.- Áreas Libres Deportivas**

Corresponde a espacios destinados a albergar instalaciones para la práctica deportiva al aire libre.

**Subtipo 2.5.- Verdes Especiales**

Corresponde a espacios verdes de carácter singular tales como Viveros, Jardines Botánicos, etc.

**Subtipo 2.6.- Verdes de Protección**

Corresponde a espacios arbolados y de vegetación arbustiva con fines de protección de vistas de ruidos o de accesos.

**Subtipo 2.7.- Parques Lineales**

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados con una finalidad de comunicación peatonal y de esparcimiento.

**Subtipo 2.8.- Parques Urbanos**

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados de entidad, que incluyen en su interior áreas ajardinadas peatonales de juegos o deportivas y que se destinan a la dotación de un barrio de distrito.

**Subtipo 2.9.- Parques Forestales**

Corresponden a espacios arbolados naturales que se conservan con este carácter de vegetación natural y autóctona para uso y disfrute de los ciudadanos con unas limitaciones que se derivan de la protección medioambiental necesaria.

## **5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

En este Capítulo se establecen las condiciones a que se deben ajustar los servicios de urbanización que se prevean o exijan en las diferentes ordenaciones de detalle, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de cada zona o sector, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

### **5.1 CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

#### **5.1.1 Derecho a urbanizar.**

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

#### **5.1.2 Plazos de urbanización.**

El plazo para ejecutar la urbanización se establece pormenorizadamente en las fichas urbanísticas de cada una de las unidades de ejecución y sectores y en su caso en las fichas del inventario del suelo no urbanizable.

#### **5.1.3 Alcance de las obligaciones de urbanización.**

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas en el Capítulo 3º de los artículos 58 y siguientes del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, el artículo 72 de la Ley 9/95 y en el artículo 9 apartado 2 de la Ley 4/84.

#### **5.1.4 Procedimientos de Ejecución**

Los procedimientos de ejecución de la Urbanización son los que establecen los distintos Sistemas de Actuación y los Convenios Urbanísticos en su caso, con las singularidades de la ejecución de urbanización por el procedimiento sistemático en suelo urbano regulado por el artículo 82 de la Ley 9/95 o los procedimientos de ejecución de urbanización previstos en el Sistema de Expropiación o de Ejecución Forzosa de los artículos 85 y 94 respectivamente del mismo texto legal.

La ejecución de la urbanización se podrá realizar de forma simultánea con la edificación conforme se regula en el apartado 3.2.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **5.1.5 Ejecución y uso de los Sistemas Generales de Infraestructuras.**

El Ayuntamiento podrá disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizará por el Ayuntamiento, con las particularidades específicas del apartado siguiente salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios o que tengan la obligación de ejecutarlos.

La ejecución y el mantenimiento de los sistemas generales de infraestructuras, cuando no sea municipal, será compartido por los usuarios de los mismos.

A este respecto, los desarrollos que se realicen en los que se incluyan Sistemas Generales, deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos. Cualquier desarrollo de urbanización que se produzca posteriormente, deberá haber cumplido, con carácter previo su iniciación, con las obligaciones que le correspondan de ejecución de sistemas generales de infraestructura que determine el Ayuntamiento, resarcando económicamente al mismo si los hubiese ejecutado directamente y sin perjuicio de poder llevar a cabo su ejecución mediante la expropiación de los terrenos afectados declarando como beneficiarios a los promotores que requieran de estos sistemas generales, que se incorporarán como propietarios de suelo en donde fueren beneficiarios de expropiaciones y como empresas urbanizadoras en la parte de urbanización que hubiesen ejecutado a cargo del desarrollo del Sector o Unidad de Ejecución en cada caso, con las salvedades específicas de gestión que se establecen en los Convenios Urbanísticos que prevalecerá respecto de esta norma general.

#### **5.1.6 Gestión Integral del Agua.**

La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento directamente o mediante el convenio oportuno con el Canal de Isabel II, de forma que los gastos que se originen se repercutan en una tarifa conjunta de agua en la que estaría integrada la cuota de depuración.

Aquellas Entidades Urbanísticas de conservación o comunidades de propietarios o empresas que se encarguen del suministro de agua, asumirán, las obligaciones de mantenimiento de redes de agua, saneamiento y depuración, con establecimiento de una tarifa conjunta, con desglose de los gastos de abastecimiento y de los de conservación de la red de saneamiento y depuración.

El Ayuntamiento se reserva en todo caso la facultad de obligar a las Entidades, Comunidades o Empresas a poner a disposición de otros usuarios, las infraestructuras y servicios que se determinen.

### **5.1.7 Recepción y cesión de las obras de urbanización.**

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción provisional de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones. El Ayuntamiento procederá a la recepción provisional en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.

Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva transcurrido el plazo de un año, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por el Ayuntamiento, no siendo posible la recepción definitiva en los supuestos de incumplimiento a los requerimientos municipales.

La recepción definitiva de las obras de urbanización implicará la cesión de todos los elementos que constituyen las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme a lo señalado en el apartado siguiente.

Si el Sistema de Actuación es el de Compensación con carácter previo a la recepción definitiva de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y se exigirá la recepción previa de las obras por la propia Junta de Compensación en los términos previstos en el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de su actividad conforme se regula en el apartado siguiente.

### **5.1.8 Conservación de la Urbanización y prestación de Servicios Urbanos.**

La conservación de la urbanización se efectuará conforme se regula en las fichas urbanísticas correspondientes a cada ámbito urbanístico. Cuando no se especifique expresamente se llevará a cabo por el Ayuntamiento y cuando se imponga a los particulares se efectuará:

- Por el Promotor hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento de las obras de urbanización.
- Por la Entidad Urbanística de Conservación una vez recepcionadas las obras y con carácter indefinido y hasta que se haga cargo el Ayuntamiento.

Las Comunidades de Propietarios y sus representantes tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos en el ámbito de los espacios de dominio y uso público, en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva de las Normas sin perjuicio de que puedan subsistir para la administración mancomunada de propiedades de titularidad privada común.

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

El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades Urbanísticas de Conservación, sin perjuicio del mantenimiento de estas en todo momento a los efectos de colaborar permanentemente con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación, y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.

En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de los gastos de conservación, la Presidencia de la Entidad le corresponderá al representante municipal.

La prestación de los servicios urbanos de alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc., se efectuará también por las Entidades Urbanísticas de Conservación o el promotor inicialmente en su caso y serán abonadas por los titulares de los terrenos desde el mismo momento de su adquisición.

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

## **5.2 CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

### **5.2.1 Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización corresponden únicamente a los que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y por aquellos que se realicen en suelo no urbanizable y constituyen elementos de sistemas generales de infraestructuras o redes viarias.

En concreto, estará constituido:

- Por la red viaria pública en suelo urbano o urbanizable y por la red de caminos y vías pecuarias en suelo no urbanizable.
- Por el sistema de espacios libres y zonas verdes públicas.
- Por los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
- Y por todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurren por terrenos de dominio o de titularidad privada con la correspondiente servidumbre de paso.

### **5.2.2 Diseño y características de la Red Viaria.**

#### **a) Diferenciación del tránsito.**

El diseño de la red viaria se efectuará con una separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario local de distribución y acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las distintas zonas urbanas.

#### **b) Limitaciones de uso y de propiedad.**

Las vías públicas que componen la red viaria municipal, viene regulado por lo dispuesto en las presentes Normas para cada tipo de suelo y su régimen de uso viene regulado por la Ley sobre Tráfico y Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990) el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) y por la Ordenanza de Circulación del Ayuntamiento. Se tendrán en cuenta las reservas necesarias para la instalación de contenedores con el fin de dar correcto cumplimiento al Plan Autonómico de Residuos de la Comunidad de Madrid.

El régimen del Sistema Viario que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras 3/1991 de la Comunidad de Madrid y su Reglamento en los casos de carreteras autonómicas y la Ley de Carreteras 25/1988 para las carreteras estatales. El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación serán las establecidas en la legislación de Carreteras correspondiente.

En las travesías de carreteras que tengan este carácter por formar parte de la red viaria urbana, las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de las edificaciones, serán las que se señalan gráficamente en los planos de Ordenación y las autorizaciones de uso y edificación en estos ámbitos de travesía corresponderá al Ayuntamiento.

Se aplicarán igualmente las limitaciones que establece la Ley Autonómica 8/1998, de 15 de Junio, sobre Vías Pecuarias.

### **c) Características de las Sendas para peatones.**

Las alineaciones y rasantes de estas sendas se fijan en los distintos planos de ordenación y su anchura mínima será de 3 metros y su pendiente máxima del 8%.

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

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser 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 cuneta central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

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 exterior y al soleamiento intenso en verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

La pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de casco antiguo se hará con materiales pétreos, y se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc..

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

El material de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

#### **d) Elementos ajardinados de vegetación.**

Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad y ornato y complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural o cantos rodados.

#### **e) Calles de coexistencia.**

Se trata de calles con bordillo saltable entre el área de movimiento y circulación del vehículo y los espacios reservados para el peatón.

Estas calles cuando sean de nuevo trazado tendrán una anchura mínima de 6 metros entre alineaciones y su pendiente máxima será de un 12%.

Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación que los señalados para las sendas peatonales, debiéndose prever las intersecciones de pasos de peatones a nivel de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha, situados en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a las calzadas.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencias de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.



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

**f) Calles con separación de tránsito.**

Estas calles constituyen la base de la trama viaria del medio urbano y tendrán las siguientes secciones:

**- Calles principales.**

Su sección mínima entre alineaciones será de 15 m. con calzada mínima de 8 m. y aceras mínimas de 2 m. Su pendiente máxima será del 10%. Las calles en áreas y polígonos industriales tendrán una anchura mínima de 12 m. con calzadas mínimas de 9 m. y aceras de 1,5 m.

**- Calles secundarias.**

Su sección mínima entre alineaciones será de 9 m. con calzada mínima de 6 metros y acera mínima de 1,50 m. Su pendiente máxima será del 12%

**- Calles Interiores.**

Su sección mínima es de 6 m. entre alineaciones.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con interposición de un bordillo resaltado, bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso, el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m. ni menor de 0,12 m., salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

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

En aquellas vías en que el ancho del área dominado por el peatón en aceras sea superior a 2 m. se incorporará una banda de ancho variable como transición material entre la calzada de dicha acera de tipo de banda vegetal, sin perjuicio de poder incorporar estas bandas en cualquier tipo de vía.

### **g) Pavimentaciones y acabados.**

El pavimento de las aceras será antideslizante, y en aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos se dispondrán convenientemente bolardos y mojonos para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calle en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

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, justificando la elección entre aglomerados asfálticos respecto a solera de hormigón hidráulico o suelo cemento (grava cemento) y el pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o alistonado de forma que se compatibilice su función como soporte de herradura del tránsito de vehículos con la adecuada estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Los tipos de firmes aconsejados se recomiendan en el cuadro siguiente y han sido estimados en base a la Institución de Carreteras y el Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico.

Las tapas de arquetas, registros, etc..., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encauce hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza, se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de aguas 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 utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales.

### h) Tabla secciones mínimas y firmes

	Flexibles (cm)	Mixtos (cm)	Rígidos (cm)	Por elementos (cm)	Observaciones
Calles de Tráfico	5D-12/S-20	5D-12/S-20	23H-275	12A.P./B.H.	Tráfico > 50 vehículos de 6 ruedas al día
Denso (*) e Industriales Principales	7G-20 20Z.A. 25Z.N.	20H-175 15Z.N. 15Z.N.	15G.C. 15Z.N.	3A.M. 12H-175	Tráfico > 50 vehículos de 6 ruedas al día
Calles de Tráfico	4D-12/S-20	4D-12/S-20	20H-275	10A.P./B.H.	Tráfico < 50 vehículos de 6 ruedas al día
Denso (*) e Industriales Locales	4G-20 20Z.A. 20Z.N.	15H-175 15Z.N. 15Z.N.	20H-275 15Z.N. 10H-175	10A.P./B.H. 3A.M.	Tráfico < 50 vehículos de 6 ruedas al día
Calles Principales y Locales	5D-12/S-20 15Z.A. 20Z.N.	4D-12/S-20 10H-175 15Z.N.	16H-275 15Z.N.	8A.P./B.H. 3A.M. 8H-175 15Z.N.	
Calles y Sendas Peatonales Aceras	4D-12/S-20 10Z.A.	10H-275 3A.M. 15Z.A.	6A.P./B.H. 2 cm.L.H. 3 cm. M.C. 15 cm.H-125		En Aceras : 2 cm. L.H.

D-12 Mezcla bituminosa en caliente  
 S-20 Mezcla bituminosa en caliente  
 G-20 Mezcla bituminosa en caliente  
 Z.A. Zahorra artificial  
 B.H. Bloque de hormigón  
 H-375 Hormigón Rck=275 kg/cm<sup>2</sup>  
 H-175 Hormigón Rck=175 kg/cm<sup>2</sup>  
 G.C. Grava-cemento  
 A.P. Adoquín prefabricado  
 A.M. Arena de miga  
 L.H. Loseta hidráulica  
 M.C. Mortero cemento 1:8  
 H-125 Hormigón Rck=12kg/cm<sup>2</sup>  
 Z.N. Zahorra natural

**i) Vados permanentes.**

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm. y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 partes del ancho de la acera al mismo nivel de rasante de la misma antes del establecimiento del vado de manera que no sufra variaciones en el tramo considerando el perfil longitudinal de la misma.

**j) Plataformas reservadas.**

En función del grado de segregación de los tráficos y en las vías principales se definirán a través del planeamiento las plataformas reservadas para el transporte público.

Asimismo, la red viaria general del municipio deberá prever bandas reservadas a la circulación de bicicletas como carril-bici y otros carriles por espacios específicos para los transportes especiales de ambulancias, bomberos, etc....

**5.2.3 Características de la red de distribución de agua, riego e hidrantes.**

**a) Regulación general.**

Las características de la red de distribución de agua incluyendo los depósitos reguladores, se efectuará con carácter general siguiendo las indicaciones y normas establecidas por el Canal de Isabel II que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en las presentes Normas.

**b) Dotaciones mínimas.**

Las dotaciones mínimas exigidas son:

En zonas residenciales	250 lit/hab/día
En zonas industriales	30 m <sup>3</sup> /Ha/día
En zonas verdes	20 m <sup>3</sup> /Ha/día

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5, garantizándose una presión mínima de 2 atm. en las tomas.

### c) Trazado de la red.

Las redes de distribución de agua se realizarán por las aceras de la red viaria o por espacios libres con el tipo de tubería exigido por el Canal de Isabel II del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

Los cruces de calle irán debidamente protegidos y las conducciones soportarán las cargas de tráfico con un recubrimiento mínimo de 1 metro desde la generatriz superior de la tubería.

La separación media entre generatrices, en cm. de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Electricidad	30 cm.	30 cm.

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el Canal.

### d) Redes de riego.

Las redes de riego se proyectarán independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con un contador para cada una de las zonas verdes, pero al mismo tiempo se deberá procurar efectuar los riegos con la utilización racional de las aguas de escorrentía garantizando un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Queda expresamente prohibida la colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de calles.

En cualquier caso la red de riego requerirá la conformidad del Canal de Isabel II. Para parques con una superficie bruta superior a 3 Ha., el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas a la red de agua potable.

### e) Red de Hidrantes.

Los hidrantes o bocas de incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista como mínimo un hidrante por cada 200 m., del calibre y tipo de boca que fija el Canal de Isabel II garantizando una presión mínima de 25 atmósferas.

En cualquier caso se requerirá la conformidad del Canal de Isabel II.

#### **f) Depósitos reguladores.**

Los depósitos de regulación tendrán una capacidad suficiente para regular al menos la dotación media diaria del ámbito que suministren.

Los elementos privados, contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa e indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructuras de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 m<sup>3</sup> en condiciones de aforo máximo.

#### **g) Piscinas.**

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup> se considerará 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 a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas unifamiliares tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>.

#### **h) Ejecución de las obras.**

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante ventosas. Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

#### **i) Captaciones propias.**

En el caso de que el suministro sea de captación propia, deberá justificarse antes de la ejecución la posibilidad de suministro del caudal necesario, mediante la presentación de documento expedido por el Organismo Oficial en materia de aguas que acredite los aforos y resultados obtenidos en época de estiaje. También se hará referencia a la cesión para utilización de las aguas, caso de ser privadas, o la concesión administrativa para su explotación, caso de ser públicas.

**j) Potabilidad de las aguas.**

Se exigirá el certificado expedido por Sanidad relativo a la potabilidad de las aguas y la previsión de los tratamientos a efectuar para que ello sea posible, cumpliendo los requisitos de calidad que fija el Real Decreto 1423/1982 de 18 de Junio en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo.

**k) Limitaciones de consumo.**

Se podrán establecer por el Ayuntamiento si fuese necesaria limitaciones al consumo de agua considerándose a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m<sup>3</sup> por mes y por vivienda, con independencia del suministro utilizado con objeto de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso.

**5.2.4 Características de las redes de saneamiento y alcantarillado.**

**a) Regulación general.**

Las características de las redes de saneamiento y alcantarillado serán las establecidas por las Normas del Canal de Isabel II y la Agencia de Medio Ambiente, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas.

**b) Capacidad de evacuación.**

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 75 litros por segundo y Hectárea.

**c) Trazado de la red.**

Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón, con una sección mínima de 30 cm. y una profundidad mínima de 1,20 metros.

Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando por las características topográficas sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.

La velocidad máxima será de 3 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

Se establecerán cámaras de descarga automáticas en las cabeceras de la red con capacidad mínima de 0,50 m<sup>3</sup>.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.

Las pendientes mínimas de los ramales serán del 1%.

#### **d) Recogida de aguas pluviales.**

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, drenaje superficial, se realizará mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

En tramos separativos la red de agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 m. hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través del pozo de registro. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y en cualquier caso a 50 m. en desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán salvo justificación expresa con una dilución de 5/1 (cinco partes de agua lluvia por una de aguas residuales), y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

También se podrá resolver la evacuación por las redes viarias en las condiciones que se regulan en el apartado 5.2.3.



### **5.2.5 Características de la Depuración de las Aguas.**

#### **a) Regulación general.**

La depuración de las aguas en el término municipal se efectuará de forma conjunta en los sistemas de depuración que explota el Canal de Isabel II.

Sin perjuicio de ello, se cumplirán las condiciones señaladas en la Ley Autonómica 2/2002 de Evaluación Ambiental y en los casos de edificios aislados o instalaciones industriales se cumplirán además las condiciones que se regulan a continuación.

#### **b) Depuraciones previas naves industriales.**

Los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales, así mismo, los vertidos de las áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberá incorporarse a la red de saneamiento general del sector, que conduce las aguas negras. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada parcela, una para aguas negras y otra para pluviales.

### **c) Depuraciones independientes.**

Para la ejecución de las instalaciones depuradoras deberá presentarse el documento de aprobación de la instalación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo u Organismo Autónomo competente, con la oportuna concesión en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, para los que estas Normas admiten la depuración de aguas mediante fosas sépticas, y en aquellos otros supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración se cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de Abril de 1969, se ejecutará para que cumpla las siguientes características:

- Estar compuesta de un depósito decantador, cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm. de diámetro mínimo, que perforando la cubierta del foso se eleve como mínimo 1 m. sobre el caballete del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.
- Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda rebasar la altura útil de 2,5 m.
- Depuración del líquido que sale del foso por medio de drenajes subterráneos a un metro de profundidad como mínimo o por filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 m<sup>3</sup>. por día y m<sup>2</sup>.

## **5.2.6 Condiciones de las redes de Energía Eléctrica.**

### **a) Regulación general.**

Las redes de energía eléctrica se ajustarán a las instrucciones del Ministerio de Industria para las redes de baja tensión y el Reglamento de líneas eléctricas aéreas en los supuestos de alta tensión.

A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de Octubre y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

Se deberá cumplir el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, donde se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

### **b) Dotaciones.**

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I.BT.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señala la Instrucción.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta que el nivel de iluminación media será de 10 lux variando desde los 15 lux para las vías principales hasta los 5 lux en las calles de carácter local.

### **c) Trazado de las redes.**

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, serán subterráneas, cumpliendo las especificaciones de la Compañía Suministradora correspondiente, y del Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras de energía eléctrica de la Comunidad de Madrid, discurriendo por la red viaria y espacios libres de dominio y uso público.

Las características de las redes serán las que señalen los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

#### **d) Red de Alta Tensión.**

Cuando sea subterránea la separación con los conductores de baja tensión será de 30 cm.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

#### **e) Redes de Baja Tensión.**

Las redes de baja tensión de suministro a las edificaciones se realizarán independiente de la red de alumbrado público.

Estas redes se alimentarán de centros de transformación preferentemente subterráneos y sólo se permitirán en superficie cuando se justifique un tratamiento externo que armonice con la estética general del área urbana en que se ubiquen. La tensión de la red será de 380/220 W.

La red de alumbrado. Se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3.

Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación.

Cumplirá las Normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

### **5.2.7 Características de alumbrado público.**

#### **a) Regulación general.**

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

#### **b) Trazado de redes.**

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario como áreas de dominio y uso público.

Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, debidamente protegidas por los obreros de las construcciones o líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de alumbrado cuando se trate de calles de anchura inferior a 5 m. y en áreas urbanas no sometidas a medidas específicas de protección.

### c) Niveles de iluminación.

La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3 y se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Se garantizará el uso de luminarias que eviten las pérdidas de flujo luminoso por encima de la horizontal y la consiguiente contaminación lumínica.

Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de represión del pavimento.

### d) Tabla de iluminación.

Tipos de calles	Luminancia media recomendable	Uniformidad de lámpara
Calles principales	12 a 15 lux	0,30-0,40 vapor de sodio de alta presión
Calles locales	7 a 12 lux	0,25-0,30 vapor de sodio de alta presión
Sendas peatonales	5 a 7 lux	vapor de mercurio de color corregido o vapor de sodio alta presión
Zonas verdes	5 a 7 lux	Vapor de Mercurio de color corregido

### e) Soportes.

En calles con anchos inferiores a 5 m. se permitirá la colocación de brazo horizontal mural, en los demás supuestos se realizará mediante báculos o columnas verticales con una separación mínima de 1,25 m. desde la alineación oficial en caso de edificación cerrada y 0,90 m. en los casos en que la edificación sea aislada y retranqueada de la alineación oficial.

Los componentes visibles de la instalación armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior y selección al dictamen de los servicios técnicos municipales.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados así como conectados a tierra, bien mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

### f) Luminarias.

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

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido.

Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por sus disfunciones cromáticas, y se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

#### **g) Composición y criterios de diseño.**

Los criterios de diseño a autorizar serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada, e iluminación de los elementos de la misma.
- En calles locales: función de la seguridad vial y ciudadana, código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- 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, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc..., en estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

#### **h) Centro de mando.**

El centro de mando y maniobra deberá estar dotado de accionamiento automático y cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando no ocurra el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc...

#### **5.2.8 Características de la red de Telefonía.**

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea y se proyectará obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen, de acuerdo con las Normas de la C.T.N.E.

Los centros de distribución telefónicos se diseñarán adaptándose a las condiciones estéticas del área en que se ubiquen.

### **5.2.9 Características de las Redes de Gas.**

La red de gas, en el supuesto de que se proyectase, se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras.

### **5.2.10 Características de la recogida de Basuras y Vertederos.**

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación concreta.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 Kg/hab/día.

Los vertederos requerirán para su ubicación un estudio específico del término municipal para evitar impactos negativos de carácter visual, posibles contaminaciones acuíferas o molestias de olores, y será exigible el correspondiente estudio de impacto ambiental.

### **5.2.11 Otros Servicios Infraestructurales.**

Se regulan por la legislación o normativa sectorial aplicable.

### **5.2.12 Plantación de Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano.**

#### **a) Arbolado.**

El tratamiento arbolado de los espacios libres dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, a lo largo de las aceras si su anchura entre alineación oficial y calzada es igual o superior a dos metros, así como en estacionamientos de vehículos y en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización.

En el caso de disponerse en alcorques el arbolado de aceras, el volumen de excavación no será inferior a 1 m<sup>3</sup> y la superficie de extremo inferior 1 m<sup>2</sup>, con una profundidad mínima de excavación de 0,60 m.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados.

Toda pérdida de arbolado debe ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoriamente a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones que pudiera dar lugar.

Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies autóctonas de la zona, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas.

#### **b) Jardinería.**

El ajardinamiento de las zonas verdes y parques públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios, distinguiéndose:

- El arbolado lineal de calle.
- El arbolado de zonas de estancia.
- El ajardinamiento de zonas verdes.
- El ajardinamiento de parques urbanos.
- El ajardinamiento de parques metropolitanos integrados en el medio natural.

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas, cuando se prevé en el diseño de la ordenación se deberán ajardinar con arbustos autóctonos que no comporten costes de mantenimiento ni suministro de riego.

#### **c) Mobiliario urbano.**

Los parques, jardines y zonas destinadas a juegos de niños, se equiparán con bancos y aparatos de juegos así como con puntos de luz suficientes para su función.

A lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 50 metros.

#### **d) Señalización.**

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización, la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación peatonal.



## **6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **6.1 OBJETO DE ESTAS NORMAS**

---

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir, salvo que expresamente señalen lo contrario, las Normas Particulares del Suelo Urbanizable o en las futuras Ordenanzas del Plan Parcial, o en las Ordenanzas Particulares de cada zona urbana, o las condiciones particulares del suelo no urbanizable, supuesto en que prevalecerán las regulaciones de éstas últimas normativas.

### **6.2 CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

---

#### **6.2.1 Derecho al aprovechamiento urbanístico.**

El derecho al aprovechamiento urbanístico que resulta de los Planes se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento.

#### **6.2.2 Derecho a edificar.**

La adquisición del derecho a edificar se producirá con el otorgamiento de la licencia en los términos establecidos en la legislación vigente.

#### **6.2.3 Plazos y obligaciones de edificar.**

Los plazos para la edificación se concretarán en el otorgamiento de las Licencias en diferentes Planes.

#### **6.2.4 Derecho a la edificación.**

La adquisición del derecho a la edificación se regula en la legislación urbanística vigente, con las singularidades que pueden dar los supuestos de licencias ilegales o edificaciones con exceso de aprovechamiento.

### **6.3 PARÁMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACIÓN**

---

Teniendo en cuenta que cualquier edificación sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable dentro de un ámbito urbanístico concreto, se relacionan a continuación los parámetros que permiten pormenorizar las condiciones que definen estas edificaciones previstas por el planificador.

#### **6.3.1 Definición de los ámbitos edificables.**

##### **a) Manzana edificable.**

Corresponde a aquella superficie de manzana concordante con el planeamiento, susceptible de edificar.

##### **b) Parcela edificable.**

Corresponde a aquella parcela de acuerdo con la ordenación urbanística susceptible de edificar.

##### **c) Zona edificable.**

Es aquella superficie que se define en la ordenación como susceptible de edificar.

##### **d) Alineaciones.**

Se entiende por este término las líneas que se definen en el planeamiento general en el suelo urbano o en el planeamiento parcial o de detalle y que limitan los distintos espacios o superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística, pueden ser:

- **Alineaciones exteriores.** Son las líneas que dividen las líneas de espacios libres de dominio y uso público de las zonas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.

- **Alineaciones interiores.** Son las líneas que en las manzanas o parcelas edificables dividen las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.
- **Alineaciones oficiales.** Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el Órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.
- **Rasantes.** Se entienden por rasantes las cotas de altura geométricas de los perfiles de las calles y de los espacios libres según sean rasante de calle o rasante de zona verde o de las parcelas edificables según sea rasante de parcela.
- **Rasante Oficiales.** Son aquellas que han sido ratificadas por el Órgano competente.
- **Parcela mínima.** Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con una edificación independiente.  
Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, entendiéndose como finca el concepto jurídico de los lotes o parcelas que componen la superficie de terreno en función de su diferente titularidad.
- **Parcelación.** Es la acción de dividir las parcelas y fincas en diferentes lotes, definiéndose como:
  - + **Parcelación rústica,** aquella que corresponde a las distintas fincas que constituyen el territorio y se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.
  - + **Parcelación urbana,** se entiende por este término la parcelación que existe en suelo urbano bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por corresponder a las fincas que componen el núcleo de población originario y que se reflejan en el plano de catastro de urbano.
  - + **Parcelación urbanística,** aquella que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento general o parcial.
  - + **Parcela independiente,** es aquella que corresponde a un único titular.
  - + **Parcela mancomunada,** es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.
  - + **Parcelación ilegal,** se entiende por este término aquellas parcelaciones que se realizan sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento o cuando no existiendo planeamiento se realizan con la intención manifiesta o encubierta a llevar a cabo su posterior edificación con la formación de un núcleo de población.

- + **Reparcelación**, se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento con la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a sus superficies respectivas y al propio Ayuntamiento en función del destino de cada una de las parcelas.
- **Linderos**, son las líneas que delimitan entre sí las parcelas.
- **Frente de parcela**, es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas estas sobre la alineación oficial exterior colindante con las vías públicas.
- **Frente mínimo**, se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
- **Fondo de parcela**, es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.
- **Cerramiento de parcela**, está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitarla y evitar el acceso libre a su interior.
- **Solar**, es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos para considerarse parcela edificable por encontrarse totalmente urbanizada.
- **Ancho de calle**, se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones de parcelas edificables.
- **Finca fuera de alineación**, es aquella en la cual la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.

### **6.3.2 Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad.**

#### **EDIFICACIÓN**

Se entiende por edificación todo volumen que se construye en la superficie terrestre. Puede ser:

- **Edificación sobre rasante**, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- **Edificación bajo rasante**, cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

#### **EDIFICACIÓN ILEGAL.**

Es aquella que se realiza constituyendo una infracción urbanística en los términos indicados en la legislación vigente.

## **EDIFICIO.**

Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior o instalaciones diferentes o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situada en relación a otro con o sin solución de continuidad.

## **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio sobre la rasante de la calle o del terreno, y se puede definir por dos conceptos:

### **a) Número de plantas máximo que componen el edificio:**

No computarán como planta:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a 1,30 m.
- Las entreplantas, cuando permitiéndose, cumplan las alturas mínima y a su vez no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
- Las plantas bajo cubierta.

### **b) Altura máxima**

O distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno circundante hasta la arista del encuentro de la línea de fachada con el plano superior del forjado de techo de la última planta del piso.

La medición de la altura máxima nunca podrá sobrepasarse por razón de las irregularidades del terreno y se medirá desde cualquier punto del mismo.

## **ALTURA DE PLANTA**

Es la distancia entre los planos superiores de dos forjados consecutivos.

## **ALTURA LIBRE DE PLANTA**

Es la distancia vertical existente entre el plano superior del forjado de piso y el plano inferior del forjado de techo de una planta.

### **ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA**

Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso y entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo el contorno de su línea de edificación, con la cumbrera del edificio.

### **INCLINACIÓN MÁXIMA**

Es la línea inclinada hipotética trazada desde el contorno que corresponde a la altura máxima del edificio, desde el extremo de su saliente máximo de cubierta, dentro de la cual se debe situar la cubierta del edificio.

### **PENDIENTE MÁXIMA**

Es la misma pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.

### **PETO MÁXIMO.**

Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

### **ENVOLVENTE DEL EDIFICIO.**

Se entiende por envolvente del edificio el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura de la edificación, la inclinación máxima y la altura máxima de cumbrera.

### **PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de la calle o terreno, midiéndose hasta la parte superior del último forjado de sótano.

### **SUPERFICIE CONSTRUIDA**

La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no compute como planta abuhardillada.

## **SUPERFICIE EDIFICADA**

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación, a saber:

### **a) No computan superficie edificada:**

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Las entreplantas cuando se permitan
- Las azoteas
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Los elementos salientes.
- Los patios cerrados interiores libres.
- Las plantas bajo cubierta

### **b) Computan al 50%**

- Los cuerpos abiertos de la edificación no cerrados por tres de sus lados.

## **SUPERFICIE EDIFICABLE**

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona o unidad de ejecución, según se trate.

## **EDIFICABILIDAD.**

Es la medida del volumen de edificación que señala los metros cuadrados de superficie edificable que se puede llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela, zona o unidad de ejecución.

## **DENSIDAD**

Corresponde a las viviendas por hectárea existentes en una parcela, zona o unidad de ejecución según se trate.

## **INTENSIDAD DE USO.**

Se entiende por intensidad de uso, el concepto cuantificado de cada uso en función de su aprovechamiento volumétrico, que variará en cada ordenación según el modelo territorial y se suelo utilizar al subdividir los usos globales y pormenorizados de la ordenación.

### **6.3.3 Condiciones de posición de la edificación dentro de las parcelas**

#### **FACHADAS**

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela. Pueden ser:

- **Fachadas exteriores.** Son aquellas que dan frente a las alineaciones exteriores.
- **Fachadas interiores.** Son aquellas que dan frente a los linderos de la parcela o que constituyen los patios interiores ya sean abiertos o cerrados.
- **Fachadas ciegas:** Son aquellos paramentos exteriores sin huecos que no son medianerías.

#### **MEDIANERÍAS**

Son los paramentos verticales ciegos y lisos de un edificio, en los que no existen huecos por estar previsto que queden ocultos al adosarse a ellos otras edificaciones.

- **Pared medianera:** es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes.

#### **OCUPACIÓN**

Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, zona o unidad de ejecución en que se ubique. También se puede aplicar este concepto al uso urbanístico correspondiendo al porcentaje entre la superficie destinada a un uso y la superficie total de ordenación.

#### **SUPERFICIE OCUPABLE**

Es la superficie de parcela, zona o unidad de ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien sea aplicando el porcentaje de ocupación máxima o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

#### **SUPERFICIE OCUPADA**

Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de la edificación, incluyendo este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos volados pero sin incluir los elementos salientes, ni los patios libres cerrados interiores.



La edificación bajo rasante no computa superficie ocupada.

#### **6.3.4 Tipología de edificación.**

### **TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**

Se entiende por este término, las diferentes formas volumétricas o modos de agrupación que adoptan los edificios. Se pueden clasificar en los siguientes tipos:

**a) En función de su situación en relación con los espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.**

- Edificación cerrada.

Componen la edificación cerrada aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas y formando el contorno de las manzanas.

- Edificación abierta

Se entiende por edificación abierta aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.

**b) En función de la disposición del edificio en relación a otros edificios.**

- Edificación aislada.

Se entiende por edificación aislada aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- Edificación agrupada.

Es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que alguna de sus líneas de edificación son medianerías.

Cuando se trata únicamente de la agrupación de dos edificios se llama Edificación Pareada.

**c) En función de los elementos e instalaciones que constituyen la edificación.**

- Edificación exclusiva.

Se entiende por este término a aquellos edificios que por sus elementos e instalaciones no son susceptibles de división horizontal.

- Edificación múltiple.

Es aquella edificación cuyos edificios son susceptibles de división horizontal, pudiendo admitir con ello que se destinen a varios usos al mismo tiempo.

**6.3.5 Conceptos que describen la edificación**

**RETRANQUEOS**

Son las distancias que existen medidas en perpendicular desde las alineaciones exteriores o desde los linderos, hasta el contorno exterior de la edificación, dentro de las cuales no se puede edificar, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de los aleros y cornisas que vuelen menos de un metro y tengan petos menores de 1,5 m. de altura.

**DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES.**

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros y cornisas.

**ÁREAS DE MOVIMIENTO.**

Se entiende por este término las superficies de las zonas o parcelas edificables definidas gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede y deben situarse la totalidad del edificio.

**CERRAMIENTO DE EDIFICACIÓN.**

Se entiende por este término el elementos constructivo que constituye la separación entre el interior y el exterior del edificio. Puede ser:

- De fachada
- De medianería
- De cubierta

## **HUECOS**

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- Huecos de fachada: Ventanas y puertas
- Huecos de cubierta.

## **CUBIERTA**

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio. Puede ser:

- a) Cubierta planta o azotea: Es aquella que es horizontal o prácticamente plana.
  - Habitable: cuando se puede acceder a ella.
  - Ajardinada: cuando cuentan con jardín encima.

- b) Cubierta inclinada o tejado: Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

## **CUMBRERA**

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

## **LÍNEAS DE EDIFICACIÓN.**

Se entiende por este término a efectos de planeamiento, las líneas que delimitan una edificación en el plano horizontal.

### **a) Líneas de fachada.**

Son aquellas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

Esta línea de fachada será a su vez exterior o interior, según corresponde a cada tipo de fachada.

- Chaflanes.

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

#### **b) Líneas de medianería.**

Son aquellas que delimitan las medianerías y corresponden al encuentro del cerramiento de medianería con el plano del terreno, debiendo coincidir con los linderos de parcela.

#### **CUERPOS DE LA EDIFICACIÓN.**

Se entiende por este término los diferentes elementos volumétricos que agrupados conjuntamente componen un edificio.

#### **FORJADO.**

Son elementos estructurales planos que forman el esqueleto del edificio y dividen entre si las diferentes plantas que lo componen.

#### **PLANTA**

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- El forjado inferior se llama de piso o suelo.
- El forjado superior se llama de techo.

#### **Planta Baja.**

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, en la cual la parte superior de su forjado de piso se encuentra a un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno, correspondiendo a la zona por donde se accede al edificio desde el exterior.

#### **Entreplanta.**

Se entiende por este término a la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.

### **Plantas de piso.**

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

### **Planta de cubierta.**

Corresponde al cuerpo del edificio que existe entre la cubierta inclinada y el forjado de techo de la última planta de piso.

### **Planta Abuhardillada.**

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, con una altura libre superior a 1,50 m. y susceptible de iluminarse desde el exterior.

### **Planta Sótano.**

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

### **Planta Semisótano.**

Es aquella planta que tiene un forjado de piso por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso, y su forjado de techo por encima.

## **CUERPOS CERRADOS DE LA EDIFICACIÓN.**

Se entiende por este término aquellas partes o parte de planta del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

## **CUERPOS ABIERTOS DE LA EDIFICACIÓN.**

Se entiende por este término aquellas partes de la planta del edificio que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes. Pueden ser:

### **Porches.**

Son los cuerpos abiertos cubiertos que existen en planta baja.

- Porche corrido: aquellos que discurren a todo lo largo de la fachada.

- Soportales: son porches corridos situados en la línea de fachada exterior de la edificación y que tienen por encima, en su totalidad, cuerpos cerrados y que por lo tanto tienen la consideración de cuerpos entrantes respecto de la línea de fachada.

### **Terrazas**

Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso. Pueden ser:

- Cubiertas: cuando tienen forjado de piso y de techo.
- Descubiertas: cuando sólo tienen forjado de piso.

### **Azoteas**

Sólo se consideran cuerpos abiertos a aquellas azoteas que estén al mismo nivel que una planta abuhardillada y que se conformen como un hueco dentro de la cubierta inclinada.

## **CUERPOS ENTRANTES**

Son aquellos cuerpos abiertos de la edificación situados en el interior de la línea de edificación.

## **CUERPOS VOLADOS.**

Son aquellos cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen de su línea de edificación. Pueden ser:

### **Balcones.**

Son aquellas terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

### **Cuerpos volados cerrados o miradores.**

Son aquellas partes de los cuerpos cerrados de las plantas de piso o abuhardilladas que sobresalen de la línea de edificación.

## **ELEMENTOS SALIENTES.**

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la fachada o de la línea de edificación en su caso. Pueden ser:

### **Aleros.**

Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

### **Hastiales.**

Son los elementos salientes de la planta de cubierta no abuhardilladas que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

### **Petos, antepechos o cornisas.**

Son los elementos salientes de las cubiertas planas.

### **Marquesinas.**

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

### **Escaleras de incendios.**

### **Rejas.**

Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada

### **Zócalos.**

Corresponde a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

### **Parasoles.**

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

### **Jardineras.**

Son todos los elementos horizontales ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas.

### **Portadas, escaparates y vitrinas.**

Son los cerramientos verticales decorativos de los locales de las plantas bajas de casas.

### **Escaleras de acceso.**

## **ELEMENTOS PROVISIONALES.**

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en las fachadas, como son:

### **Toldos y persianas.**

Son parasoles desmontables.

### **Muestras**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

### **Banderines.**

Son anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

## **REMATES**

Son todos aquellos elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la envolvente del edificio o de la cubierta en su caso:

- Chimeneas de ventilación
- Antenas o demás instalaciones.

## **PATIOS.**

Son superficies de parcela que pudiendo estar libres u ocupadas por la edificación se definen en la ordenación por su afección directa a los edificios, bien sea en función de su volumetría o como elementos residuales de las superficies libres de parcela.



## **1º.- Genéricamente se dividen en:**

### a) Por su ocupación.

- Patios libres: aquellos que no están edificados sobre rasante.
- Patios ocupados: aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante pero que gozan de las características específicas de patio.

### b) Por su afección a los edificios.

- Patios independientes: aquellos que están afectados a varios edificios.

### c) Por su titularidad.

- Patio privado: es aquel patio que pertenece a un solo propietario o a varios en régimen de propiedad horizontal.
- Patio mancomunado: aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios.

### d) Por su uso.

- Patio de servicios o de luces: aquel que se destina únicamente como instalación de edificio para dar servidumbre de luces.
- Patio ajardinado: aquel que se destina además de para dar luces como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

## **2º .- Por sus características específicas en función de su situación con respecto a los edificios, los patios se pueden dividir en:**

### a) Patios cerrados.

Son aquellas superficies de parcela limitadas por la edificación por todos sus lados. Pueden ser:

- Patios cerrados interiores: son aquellos que se encuentran dentro de la edificación propiamente dicha. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m., también tendrá la consideración de cerrado.
- Patios cerrados de manzana: son patios mancomunados o comunes formados por varios patios abiertos interiores, situados en el interior de una manzana completa.

#### b) Patios abiertos.

Son aquellas superficies de parcela, que no se consideran patios cerrados y que están limitados por la edificación por alguno de sus lados. Pueden ser:

- Patios abiertos exteriores: son aquellos que colindan por algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.
- Patios abiertos interiores (de parcela): son aquellos que sus lados libres corresponden a linderos de parcela. Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados.
- Patio inglés: es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentre situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.

#### **SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS.**

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todas las superficies y espacios destinados a ubicar los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos previstos, incluyendo aquellas superficies comunes en las edificaciones de tipo múltiples. Pueden ser:

##### **Servicios de agua.**

- Cuarto de bombas.
- Depósitos
- Conductos verticales.
- Cuarto de contadores, etc..

##### **Servicios de acondicionamiento.**

- Calefacción.
  - + Calderas
  - + Conductos verticales.
  - + Almacenes y depósitos de combustible, etc..
- De refrigeración.
  - + Cuarto y torres de refrigeración.
  - + Conductos verticales.

**Servicios eléctricos.**

- Alumbrado (cuadro de mando).
- Centro de transformación.
- Cuarto de contadores, etc..

**Servicios de energía.**

- Gas natural.

**Servicios de comunicación.**

- Teléfonos.
- Televisión.
- Portero automático.
- Cartería, etc..

**Servicios de residuos.**

- Sólidos.
  - + Cuarto de basuras.
  - + Conductos verticales de basuras.
- Líquidos.
  - + Bajantes pluviales y negra
  - + Pozos.
  - + Depuradoras, etc..

**Servicios de ventilación.**

- Chimeneas
- Shunt
- Conductos de ventilación.

**Servicios de Protección.**

- Alarmas
- Extintores de incendios, etc...

**Servicios de Transporte**

- Ascensores.
- Montacargas
- Escaleras mecánicas
- Conductos hidroneumáticos.

### **Servicios de Acceso.**

- Portales
- Escaleras.

### **Servicios de Aparcamiento.**

- Rampas
- Garajes.

### **Servicios de Almacenamiento.**

- Trasteros, etc..

## **6.4 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN**

### **6.4.1 Cerramientos de parcela.**

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 3,00 m. salvo que se trate de prolongaciones de las fachadas a vía pública en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando prohibidos los materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o bloques de hormigón a la vista.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1,5 m. y el resto hasta 3 m. de altura con malla metálica o cerramiento diáfano sin superar esta altura en ningún punto medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante.

### **6.4.2 Plantas de sótano y semisótano.**

Altura libre mínima de plantas: 2,20 m.

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos obligatorios que establece la Ley del Suelo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación (superficie edificada) se consideran usos auxiliares de una edificación y cumplirán las siguientes condiciones:

- La plaza de aparcamiento mínima tendrá 2,20 x 4,50 m y el número de coches no podrá exceder de uno por cada 20 m<sup>2</sup>. de sótano o semisótano.

- El acceso será de 3 metros de ancho mínimo y las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.
- Las plantas que alberguen los aparcamientos deberán estar dotadas de un sistema de ventilación natural consistente en aberturas de ventilación en una proporción de 1 m<sup>2</sup> cada 200 m<sup>2</sup> útiles o un sistema forzado de ventilación que asegure la ventilación requerida por la legislación vigente.

Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

#### **6.4.3 Plantas Bajas.**

La altura máxima en áreas residenciales será de 4 metros, medidos exteriormente desde cualquier punto de la calle.

La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,5 metros.

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 3,00 metros y acceso directo desde la vía pública.

Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 metros y un hueco de fachada de 1,30 y servirán únicamente de acceso a las viviendas u oficinas pero no a locales comerciales.

Los comercios sólo se podrán establecer en planta baja o primera y deberán tener un acceso directo desde la vía pública. La altura de los locales será como mínimo de 3m.

#### **6.4.4 Entreplantas.**

Se permitirán entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio y tendrán las siguientes características:

- No se ocupará más del 50% de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.
- Las zonas con altura libre inferior a 2,5 m sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.
- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja.

- Cuando se subdividiera un local en diferentes locales, las entreplantas respectivas cumplirán todas las condiciones anteriores.

#### **6.4.5 Plantas de pisos.**

La altura máxima de planta de piso será de 3 m.

La altura libre mínima para uso de vivienda será de 2,50 m.

#### **6.4.6 Plantas de cubierta.**

Las plantas de cubierta deberán estar comprendidas dentro de la envolvente cuya línea de inclinación máxima sea de 45% ó 25°.

Se permitirá habitar los espacios bajo cubierta en todas las zonas y grados, considerándose como tales a efecto del aprovechamiento permitido aquellos que están comprendidos dentro de la proyección de la altura libre superior a 1,50 m., cuando la altura libre de los paramentos verticales sea superior a un metro el volumen interno resultante sea el equivalente al correspondiente a una planta de pisos y su uso esté adscrito al de la vivienda o viviendas inferiores.

#### **6.4.7 Escaleras interiores**

Tendrán una anchura mínima de 0,80 m y su relación huella-contrahuella será igual a  $\text{huella} + 2\text{contrahuellas} = 64\text{cm}$

#### **6.4.8 Salientes en edificación cerrada.**

- **Los balcones**, cornisas, aleros y banderines, tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 2,70 m. y su saliente sobre la alineación oficial será como máximo un 5% del ancho de la calle sin superar en ningún caso el ancho de la acera si existiese, y salvo las excepciones que expresamente señalen las Normas Particulares.
- **Los cuerpos volados cerrados**, estarán a una altura mínima de 3,50 m. al igual que los volados de cubierta con hastiales mayores de 2 m. de altura y sólo se permitirán cuando expresamente se señale en las Ordenanzas o Normas Particulares, o existan en el tramo de calle entre las bocacalles inmediatas a cada lado, realizándose con características similares a los existentes.

- **Portales, escaparates, vitrinas y rejas**, sólo se permite salir de la alineación oficial 0,20 metros, dejando una anchura libre mínima de 1 m. en las aceras.
- **Marquesinas y toldos**, su saliente máximo será igual al ancho de la acera. La altura libre mínima será de 2,50 m.
- **Muestras**, el saliente máximo será de 0,20 m. Deberán colocarse encima de los dinteles de huecos de planta baja y no se permitirán en la coronación del edificio. Las muestras luminosas deberán estar a una altura superior a 3 metros de la rasante de la acera.

#### **6.4.9 Entrantes.**

Los entrantes máximos de plantas serán igual a la anchura de los mismos, contados desde el borde de la terraza o balcón en su caso.

#### **6.4.10 Remates.**

- Las chimeneas y shunts deberán sobresalir 0,40 m. de la altura máxima de la cumbre.
- Los pabellones para cajas de escaleras e instalaciones quedarán dentro del volumen que forma el ángulo de 45% desde la altura máxima.

#### **6.4.11 Patios.**

##### **a) Patios cerrados.**

Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a 1/4 de su altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

##### **b) Patios abiertos.**

Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste será siempre superior a 1/3 parte de la altura del edificio y nunca inferior a 3 metros.

c) Patios de parcela.

La dimensión mínima de patios de parcela para que puedan dar luces a los locales habitables será de 3 metros de fondo.

**6.4.12 Patios mancomunados.**

Se permite mancomunidad de patios con las mismas dimensiones mínimas señaladas anteriormente, siempre y cuando se ajusten a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m. de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 m. el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 m. la rasante del patio más alto.

**6.4.13 Servicios e instalaciones de las edificaciones.**

- Protecciones.

Todas las edificaciones estarán dotadas de protecciones adecuadas en ventanas, balcones, escaleras, terrazas y azoteas.

- Aislamiento.

Todo edificio o instalación deberá tener asegurado el aislamiento de la humedad, térmico, contra fuego y acústico.

- Señalización de fincas.

Los edificios deberán estar debidamente señalizados.



- Servicio de cartería.

Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá de buzones de correspondencia.

- Servicio de basuras.

Los edificios de vivienda multifamiliar, tendrán un local de cuarto de basuras como instalación auxiliar.

- Instalaciones

Todos los edificios deberán contar en su interior con:

- ◆ agua potable en una dotación mínima de 250 litros/habitante/día.
- ◆ energía eléctrica en una dotación mínima de 0,6 Kw/habitante
- ◆ desagüe de aguas pluviales y residuales
- ◆ ascensores cuando el edificio tenga más de 4 plantas

## **6.5 CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS.**

Las condiciones higiénico-sanitarias se establecen para determinadas zonas de la edificación y para los usos previstos.

### **6.5.1 Locales especiales de la edificación.**

Sótanos y semisótanos: deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas.

### **6.5.2 Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.**

- Escaleras.

Quando tenga más de 3 plantas, se exigirá luz y ventilación directa al exterior. Con 3 ó menos plantas podrán ventilarse e iluminarse a través de luz cenital.

- Garajes-Aparcamientos.

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento no deberán utilizar hierro al descubierto.

El recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego, estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas que tengan cierre automático.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores, o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono. Se dispondrá de sistemas de ventilación propio, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

- Cuarto de basuras: contarán con ventilación adecuada.
- Cuartos de contadores, de ascensores, depósitos de agua, etc, cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que se exigen en su respectivas reglamentaciones vigentes.
- Shunt: se permite el uso de shunt para ventilar aseos, escaleras y despensas.
- Con carácter general: todas las instalaciones de la edificación se realizarán de forma que no produzcan olores, humos, vibraciones ni ruidos que constituyan un peligro o molestia para los vecinos.

### **6.5.3 Resto de los usos.**

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de sus reglamentaciones específicas, que se señalan en las condiciones de uso, así como todas las disposiciones sobre medidas correctoras que tenga dictadas la subcomisión de saneamiento del Gobierno Civil y en su defecto la relación publicada en su día por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Madrid como índice de medidas para las actividades clasificadas.

## **6.6 CONDICIONES GENERALES DE USO.**

---

### **6.6.1 Aparcamientos obligatorios.**

Con carácter general y en relación con las edificaciones que se realicen a partir de la promulgación de las Normas, se exigirá que los aparcamientos obligatorios que el Reglamento de Planeamiento señala para las edificaciones. Se sitúen dentro de las parcelas respectivas o dentro de la edificación, con las singularidades que se señalan en las Normas Urbanísticas u Ordenanzas del Suelo Urbano, y las excepciones para las zonas de casco.

### **6.6.2 Uso residencial de vivienda.**

- Vivienda exterior.

Para que una vivienda se considere exterior, deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios cerrados de manzana que tengan más de 8 metros entre alineaciones interiores o esta dimensión en patio interior.

Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior salvo los apartamentos con una superficie útil inferior a 60 m<sup>2</sup>.

- Usos compatibles.

Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determinan en las Ordenanzas Particulares de cada zona, deberán cumplir:

- ◆ Que tengan un acceso independiente del acceso común del portal y escalera del edificio de vivienda.
- ◆ Que no sean molestas a los vecinos según los criterios que señala la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental, y las condiciones señaladas en el apartado 4.1.13 anterior, así como las que se regulan para el resto de los usos en este capítulo, salvo que se apliquen las medidas correctoras pertinentes a que hace referencia la Norma 4.2.3.

### **6.6.3 Uso industrial.**

Los edificios industriales cumplirán la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental, así como el Decreto 833/75 sobre contaminación atmosférica y todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que las regulan.

### **6.6.4 Uso de oficinas.**

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

### **6.6.5 Uso comercial.**

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

### **6.6.6 Uso de equipamientos.**

Cumplirán todas las condiciones que se señalan por las diferentes disposiciones legales que les afectan en cada caso.

- Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.
- Reglamento de la Secretaría de Estado para el Turismo.
- Reglamento de la Dirección General de Sanidad.
- Reglamento del Ministerio de Educación.
- Reglamento de la Delegación de Deportes, etc.

### **6.6.7 Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas en edificios.**

En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 300 m<sup>2</sup>.
  - ◆ Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm. con suelo antideslizante.

- ◆ Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga más de dos plantas con las siguientes medidas mínimas:
  - \* Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m. y a menos de 50 cm. de la puerta.
  - \* Entrada libre 85 cm. con puertas telescópicas.
  - \* Profundidad mínima 1,40 metros.
- ◆ Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.
- Aseos. En cada edificio de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:
  - ◆ En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m.) y su radio de giro (1,50 m.).
  - ◆ Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m. y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.
  - ◆ La grifería de los aseos será de cruceta.
  - ◆ El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m. y se dispondrán con una ligera inclinación.
  - ◆ La altura máxima del inodoro será de 50 cm. desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm. del suelo o en los paramentos verticales.
  - ◆ Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.
  - ◆ En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.
- Rampas interiores.

Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 por 100.

- Teléfonos.

Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, sea del tipo estándar para minusválidos.

- Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes.

- Aparcamientos.

En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.

Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.

Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

## **7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO**

### **7.1 ALCANCE Y CONTENIDO.**

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.

Si bien, toda la Normativa Urbanística establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines de protección, en el presente Capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos :

- Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
- Protección del patrimonio edificado.
- Protección del patrimonio arqueológico.

### **7.2 RESPONSABILIDADES**

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

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, 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 para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc..) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

### **7.3 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

---

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

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.

Se aplicará con carácter general todas las determinaciones que específicamente regula la Ley Autonómica 2/2002 de Evaluación Ambiental y en concreto los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y el trámite de calificación ambiental.

#### **7.3.1 Vertidos sólidos de basuras.**

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias se clasifican en:

- a) 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 y desmonte de terrenos, 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 y respetando las Resoluciones del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, así como al Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002/2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002.
  
- b) Residuos orgánicos.** Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.



Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias, aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes Sectoriales, Ley 42/1.975, de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1.163/1986, de 13 de junio, que lo modifica, y su sometimiento a la Ley 10/98 de 21 de abril, de Residuos.

Por último, previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece la Ley 20/1986, de 14 de Mayo.

### **7.3.2 Vertidos líquidos de aguas residuales.**

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2.414/1961, que constituye el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980, las condiciones específicas de la Ley Autonómica 2/2002 de Evaluación Ambiental, y las determinaciones de la Ley Autonómica 10/93 de 26 de Octubre. La Confederación Hidrográfica del Tajo deberá remitir la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, 1/2001, de 20 de julio y sus Reglamentos de desarrollo.

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

- 1.- Ausencia de materias inflamables.
- 2.- PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- 3.- Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40º centígrados.
- 4.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
- 5.- Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).
- 6.- Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1.000 mg/l).
- 7.- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO<sub>5</sub>) menor de seiscientos miligramos por litro (600 mg/l).

#### 8.- Composición química :

- 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 IV (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) 2000
- Sulfuros (mg/l) 1
- Sulfitos (mg/l) 1
- Sulfatos (mg/l) 2000
- Fluoruros (mg/l) 6
- Fósforo total (mg/l) 10
- Fósforo total (mg/l) (K) 0,5
- Amoníaco (mg/l) (L) 15
- Nitrógeno nítrico (mg/l) (L) 10
- Aceites y grasas (mg/l) 20
- Fenoles (mg/l) (M) 0,5
- Aldehídos (mg/l) 1
- Detergentes (mg/l) (N) 2
- Pesticidas (mg/l) (P) 0,05

#### Notas :

(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 IV, 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 0,5 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en  $C_6O_{14}H_6$ .

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9.- Aguas residuales radioactivas 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 los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones 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 estación depuradora de aguas residuales, 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.- Así mismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

### **7.3.3 Vertidos gaseosos.**

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976, así como la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

### **7.3.4 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-88, 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, y específicamente los edificios cumplirán las siguientes normas:

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación -Condiciones Acústicas-1988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ella por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites.

Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 45 dBA.

Entre las 22,00 y las 8,00: un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo.

La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.

Se prohíbe la utilización desde las 22,00 horas hasta las 8,00 horas de cualquier tipo de aparato o instalación doméstica, como lavadoras, taladradores, etc., cuando puedan sobrepasar los niveles establecidos.

Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que puedan considerarse como foco de ruido serán las siguientes:

- a)** Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento tal que se cumplan los límites de nivel sonoro especificados.
- b)** El conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurar una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dBA durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.

c) Los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

Para conceder licencia de instalación de una actividad con equipo de música o que desarrolle actividades musicales, recreativas u otras de carácter público además de la documentación que legalmente se exija en cada caso, será preciso presentar una separata, anexo o memoria técnica con los datos siguientes:

a) Definición del tipo de actividad (uso).

- ◆ Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones (nº de unidades, potencias, etc.)
- ◆ Horario teórico de funcionamiento de esas fuentes.
- ◆ Descripción de las medidas correctoras aplicadas (aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc.), tanto de las fuentes como del local.

b) Una vez instalados los equipos, se acompañarán de Certificado del instalador, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, debiéndose reflejar en el Certificado los niveles sonoros totales obtenidos, así como el valor máximo producido en el interior del local, que garanticen la transmisión máxima permitida por la Ordenanza, ya sea a vía pública o al local o vivienda más afectada.

Estos niveles servirán para el ajuste y tarado del limitador de sonido a instalar en el equipo, que será precintable por el Ayuntamiento, en el horario que éste estime oportuno.

Para conceder licencia de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los focos como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este estudio formará parte del proyecto presentado en cumplimiento la Ley 2/2002 de Evaluación de Impacto Ambiental y/o de Policía General de Espectáculos y Actividades Recreativas en vigor.

Si es preciso, el Ayuntamiento, con independencia del proyecto (transmisión, cambios de titularidad, etc.), podrá solicitar al titular de la actividad industrial certificado con los niveles de emisión acústica producidos que garantizan la transmisión máxima permitida.

Los niveles sonoros máximos emitidos por las actividades industriales no superarán los valores siguientes:

- a)** Para industrias ubicadas en el interior del casco urbano, no superarán los 55 dBA, medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,5 mts. del perímetro exterior de la industria o factoría y a cualquier altura. Este nivel máximo no será de aplicación en el caso de incumplimiento del nivel máximo antes especificado para el interior de viviendas.
- b)** Para industrias ubicadas en el exterior del casco urbano o en polígonos industriales o aislados, no superarán los 80 dBA, medidos a una distancia de 3,5 mts., del perímetro exterior de la factoría y a cualquier altura.

En los locales de pública concurrencia queda prohibido el funcionamiento de cualquier aparato de radio, instrumentos musicales, amplificadores de sonido o aparatos similares, para producir, reproducir o amplificar el sonido en cualquier lugar de esparcimiento público y en cualquier punto que pueda estar normalmente ocupado dentro del recinto por un cliente a un nivel sonoro medio superior a 90 dBA.

En todo caso la actividad se ejercerá con las puertas y ventanas cerradas y las puertas tendrán cierre hidráulico o muelle de retorno, debiéndose evitar los golpes o impactos que pudieran producirse.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Perturbaciones por vibraciones:

- ◆ Para la medición de esta perturbación, se tomará como unidad de medida la aceleración en  $m/s^2$  y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.
- ◆ Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38, "Intensidad de percepción de vibraciones K", del Anexo I de la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones acústicas de los edificios - 1988.
- ◆ No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la medición. Por ello, para su corrección se empleará el dispositivo antivibratorio que cada caso aconseje.
- ◆ Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son:
  - a)** Para zonas de viviendas en general y de tipo residencial un kB de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.
  - b)** En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de  $KB = 0,56$ .

### **7.3.5 Protección contra incendios.**

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística : Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-09-79.
- Sanitaria : Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa : Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

### **7.3.6 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 2.816/1982, del Ministerio del Interior.
- Espectáculos Taurinos. Real Decreto 176/1992 de 28 de febrero.

## **7.4 PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.**

### **7.4.1 Del paisaje natural.**

Las presentes Normas Subsidiarias establecen la protección del paisaje natural en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa Específica del Suelo No Urbanizable, que se trata específicamente en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

En dicho Capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma 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 de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- C.- Protección de plantaciones y masas forestales (Norma Granada cómo criterio de valoración del arbolado ornamental).
- D.- Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc..
- E.- Protección de aves.

#### **7.4.2 De la imagen y de la escena urbana.**

##### **A) Condiciones Generales Estéticas.**

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la legislación vigente. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico-artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra de acuerdo con las condiciones particulares estéticas de cada zona o sector.

##### **B) Conservación de los espacios.**

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

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 al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las presentes Normas definen la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para mantenerlos.



### **C) Cierres de parcela, cercas y vallados.**

En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería, ladrillo visto o enfoscados de análogas características que las fachadas.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc...

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de 6 meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Cuando se produzcan sustituciones totales o parciales de cerramientos que en la actualidad sean de piedra deberán ejecutarse con el mismo acabado utilizando en lo posible los mismos materiales.

### **D) Supresión de barreras físicas.**

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

### **E) Mobiliario urbano.**

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc...) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos oscuros, en la gama del verde al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

## **F) Elementos de servicios público.**

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expendir refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

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 tres metros (3 m.). Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

## **G) Anuncios.**

Se prohíbe expresamente :

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que la soporta.
- La publicidad acústica.

Para la fijación de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones :

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección 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 mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.

- Para el resto de 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, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc..
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), 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 solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

#### **H) Señalización de tráfico.**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

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 el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

### **I) Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.**

Se prohíben los tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo 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 la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

### **J) Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente 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.

### **K) Servidumbres urbanas.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

### **L) Fachadas no visibles.**

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

### **M) Seguridad pública.**

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

## **N) Denuncias.**

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los agentes municipales, tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

## **O) Disciplina Urbanística.**

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Se seguirá el procedimiento previsto en el Capítulo II del Título I del Reglamento de Disciplina Urbanística.

## **7.5 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**

---

La protección del patrimonio edificado se articula mediante un Catálogo que constituye documento anejo de estas Normas Urbanísticas, que relaciona los bienes a proteger y las circunstancias que en cada uno concurren, en la Normativa de Protección que les corresponde, íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de la zona de ordenación del casco urbano.

Los planos recogen el ámbito de protección específica de los B.I.C. Cartuja, Iglesia Parroquial de San Juan Bautista, Puente sobre el arroyo del Caz, y Recinto Fortificado. En esos ámbito cualquier licencia requerirá con carácter previo la autorización de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

## **7.6 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

---

### **7.6.1. Objeto, definición y localización de áreas de interés.**

- **Regulación.**

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Talamanca de Jarama, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Talamanca de Jarama se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 10/1998 de Julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.E. de 16 de Julio de 1998), y con carácter supletorio, la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29-01-86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28-01-86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y concordantes de la Ley de Patrimonio Histórico de la CAM, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, las Áreas de Alto Potencial y las incluidas en el inventario de la CAM, se entenderá que, a al entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley, toda vez que el presente Capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

- **Valor Arqueológico.**

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

- **Áreas de interés arqueológico.**

El término municipal de Talamanca de Jarama, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

**Área A:** Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico de la CAM, como si consta grafiada bajo esta documentación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

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

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

#### **7.6.2. Normas de actuación y protección.**

El Capítulo VI del Título I de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la CAM, recoge las normas específicas de protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnológico de la Comunidad de Madrid.

- **Normas para Áreas A.**

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de

Educación de la Comunidad de Madrid, autorizaciones previstas y en los artículos 40.2. y 41.1 de la Ley 10/98 antedicha. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

- b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.
- c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por al Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueológico que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

- d) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:
- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
  - Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
  - Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse “in situ”. Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de



licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos “in situ”, pueden darse los siguientes casos:

- a) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988, de 29 de septiembre, B.O.C.M. 17-10-88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos “in situ” supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiado el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
- b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre “in situ”, sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeadado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

- **Normas para Áreas B.**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de explotación y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado del Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, autorizaciones previstas en los artículos 40.2 y 41.1 de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de la CAM.

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos.

El informe se registrará en el Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plano para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

- **Normas para Áreas C.**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B en lo referente a tramitación.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

### **7.6.3. Normas de inspección y conservación.**

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afectan al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos

de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

En áreas en las que se hallan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posibles destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.
- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
- d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

#### **7.6.4. Delimitación de la Protección Arqueológica**

En el Documento de Planos de Ordenación, en los planos O-4. Afecciones y Protecciones urbanísticas, y O-7. Alineación de Detalle y Catálogo del Casco de Talamanca, se encuentran delimitadas las áreas afectas a la Protección Arqueológica y tienen el carácter de vinculantes.

## **8. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO.**

### **8.1. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO**

---

#### **8.1.1. Condiciones de desarrollo**

En el suelo calificado en estas Normas como urbano no incluido en unidades de ejecución se actuará directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las condiciones de las Ordenanzas Particulares, salvo en el caso en que no se cuente con todas las infraestructuras y elementos de urbanización, en el que el Ayuntamiento exigirá que se presente un proyecto de obras de urbanización junto al proyecto de edificación .

En cualquiera de las zonas del suelo urbano, se podrán alterar las determinaciones de alineaciones y condiciones de diseño de tipología y retranqueos a través de la redacción de un Plan Especial, cuyo ámbito será determinado por el Ayuntamiento.

#### **8.1.2. Ejecución del Planeamiento de las Unidades de Ejecución en suelo urbano.**

La ejecución del planeamiento en las Unidades de Ejecución se efectuará conforme se establece en los artículos 36 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación.

#### **8.1.3. Conservación de la urbanización.**

La conservación de la urbanización se efectuará conforme a lo señalado en el apartado 5.1.8 de las presentes Normas Urbanísticas.

## **8.2. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS PARTICULARES**

---

### **8.2.1. Zonificación y usos pormenorizados.**

La ordenación del suelo urbano queda constituida por las siguientes zonas:

1.- Zona de Casco Urbano .....	CU
2.- Zona de Residencial Multifamiliar .....	RM
3.- Zona Residencial Unifamiliar .....	RU
4.- Zona Industrial .....	IN
5.- Zona Terciario Comercial.....	TC
6.- Zona de Equipamientos .....	EQ
7.- Zonas Deportivas .....	DE
8.- Zonas Libres	
- Viales .....	LC
- Verde Público.....	LV-P
- Vías Pecuarias .....	LV-A

En las Ordenanzas Particulares, se especifica el ámbito de estas zonas, su carácter, las condiciones de diseño urbano, las condiciones de aprovechamientos, usos y estéticas.

En los planos de Ordenación y Gestión se grafían las diferentes zonas de la ordenación haciendo concreción de los grados que corresponden a cada una de ellas.

### **8.2.2. Ordenanzas Particulares.**

Las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano se establecen para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de Ordenación, siendo su ámbito de aplicación la totalidad de las zonas tramadas para cada una de ellas en los citados planos. Serán de aplicación preferente y vinculante las condiciones particulares que para las Unidades de Ejecución se regulan en las Fichas Urbanísticas de Ordenación de cada uno de los ámbitos urbanísticos, en las que se fijan los sistemas de actuación, condiciones particulares de desarrollo y demás determinaciones de gestión, con indicación en algunos supuestos de condiciones singulares de ordenación, prevaleciendo todas las condiciones particulares de la Ficha sobre las determinaciones de carácter general de la Ordenanza concreta de aplicación.

### 8.2.3. Cuadro-Resumen de Ordenanzas Particulares.

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS													
ORDENANZA		CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO								CONDICIONES DE USO			
Ordenanza	Grados	Tipolog.	Parc. Mínima	Ocup. Máxima	Alt. Medias		Retranqueos		Edificab. Máxima	Principal	Compatibles	Prohibidos	
					Plt.	M.	Calle	Lindero					
CASCO URBANO	CU-1	CE/AB	<80 m <sup>2</sup>	100%	2 plt	6,5	Ver Ordenanza			VU	EH,ER,EA,ED,EC,EE, EP, CO,OF,GA,EO	Resto	
	CU-2		>80/<200 m <sup>2</sup>	66,66%+(2667/S)%	2 plt	6,5				VC			
	CU-3		>200/<300 m <sup>2</sup>	50%+(6000/S)%	2 plt	6,5							
	CU-4		as.pa.ad	>300 m <sup>2</sup>	40%+(9000/S)%	2 plt				6,5			
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU-M	AB-as	Actual	S. Parcela	2 plt.	6,5	5 m	3 m	S. Parcela	VU	ER, ES, ED, EC EE, EP, EA*, EH*	Resto	
	RU-0	AB-as	2.400 m <sup>2</sup>	15%	2 plt.	6,5	5 m	3 m	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
	RU-1	AB-as	1.200 m <sup>2</sup>	25%	2 plt.	6,5	5 m	3 m	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
	RU-2	AB-as	800 m <sup>2</sup>	30%	2 plt.	6,5	5 m	3 m	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
	RU-3	AB-as.pa	400 m <sup>2</sup>	40%	2 plt.	6,5	3 m	3 m	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
	RU-4	AB-as.pa.ad	240 m <sup>2</sup>	60%	2 plt.	6,5	3 m	3 m	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	RM	AB-as.ad	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual		VC	CO,OF, VU, GA, EP	Resto	
INDUSTRIAL	URBANO	IN-U	AB-ad	400 m <sup>2</sup>	80%	2 plt	8	3 m	--	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	IA	OF,CO,GA,EU, E,LEP,ET	Resto
	PARQUE	IN-P	AB-as	1.000 m <sup>2</sup>	70%	2 plt	10	5 m	3 m	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	IA-IT	OF,CO,GA,EU, E,LEP,ET	
TERCIARIO	COMERCIAL	TC	AB-ad	400 m <sup>2</sup>	80%	2 plt	8	3 m	--	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	OF-CO	EH*, EO, GA, EP	Resto
EQUIPAMIENTO	PÚBLICO	EQ-P	AB-as	Ver ordenanza						Todos los Equipamientos		Resto	
	PRIVADO	EQ-R											
DEPORTIVA	PUBLICA	DE-P	AB-as	2000 m	5%	1 plt	3	3 m	3 m	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ED	--	Resto
	PRIVADA	DE-R											
LIBRES	VIALES PUBL.	LC-P									Ver Ordenanza		
	VERDE PUBL.	LV-P											
	VÍA PECUARIA	LV-A											

<b>CLASIFICACIÓN</b>
<b>DE USOS</b>
VU = vivienda unifamiliar EI = equip. serv. infraestructu. ET = equip. De transporte EE = equip. educativo ES = equip. sanitario EC = equip. cultural VC = vivienda colectiva CO = comercial OF = oficinas IT = industria transformación. IA = industria almacén AG = agropecuario GA = garaje-aparcamiento. EU = equip. servicio urbano ED = equip. deportivo. EP = equip. admi. público. ER = equip. religioso EA = equip. asistencial EH = equip. hostelero EO = equip. de ocio
<b>TIPOLOGÍAS</b>
CE - Tipología cerrada AB - Tipología abierta
<b>EDIFICACIÓN</b>
as - Edific. aislada pa - Edific. pareada ad - Edific. adosada

#### **8.2.4. Ordenanza Particular de la Zona de Casco Urbano.**

##### **a) Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían como tal en los planos de Ordenación y Gestión.

##### **b) Carácter de la zona.**

Corresponde a superficies edificables de dominio privado del núcleo consolidado de la población con una parcelación muy irregular, desarrollada predominantemente en tipologías cerradas y edificaciones adosadas, mezclada con tipologías abiertas y edificación aislada o pareada.

##### **c) Grados de Ordenanza.**

En función del tamaño de parcela se establecen los siguientes grados:

Grado	Tamaño de la parcela
CU-1	hasta 80 m <sup>2</sup>
CU-2	de 80 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup>
CU-3	de 200 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>
CU-4	de más de 300 m <sup>2</sup>

##### **d) Condiciones de Diseño Urbano.**

###### **• Alineaciones.**

Serán las que se definen en los planos de Red viaria, Alineaciones y Rasantes, y en Alineación de detalle y Catálogo del Casco de Talamanca.

Se exigirá la alineación oficial para llevar a cabo la edificación en cualquiera de los solares o terrenos que constituyan el ámbito de esta Ordenanza, y se definirán por los Servicios Técnicos atendiendo el diseño contenido en los planos grafiados con los siguientes criterios:

- Respeto a la composición viaria cuando existan edificaciones antiguas de interés, o edificaciones con niveles de consolidación completa por tramos de calle que no hagan viable conseguir la totalidad de la ampliación de calle a corto plazo.
- Regularización de anchos de calle para completar retranqueos de alineaciones iniciadas anteriormente.
- Evitar la aparición de medianerías vistas por menores retranqueos.



La superficie de vial que resulte de las nuevas alineaciones computará edificabilidad.

En los casos en que la superficie de cesión para vial sea superior al 10% de la superficie bruta del solar existente, la cuantía de cesión superior al 10% computará dos veces la edificabilidad que le correspondería.

- **Retranqueos de la edificación**

Cuando los planos gráficos contengan algún retranqueo de edificación en fachada exterior o interior, se considerará vinculante.

- **Tipología de edificación**

La tipología de edificación será cualquiera de las señaladas en el Cuadro Resumen de Ordenanzas, y por lo tanto se permitirá, tanto la tipología cerrada (CE), como abierta (AB) y la edificación podrá ser aislada (as), pareada (pa) o adosada (ad), debiendo predominar aquella que existe mayoritariamente en la zona en que se actúa.

La tipología cerrada será obligatoria cuando sea la característica de los dos solares colindantes y en el resto de los casos sólo se permitirá cuando no queden medianerías sin tratamiento de fachada.

Se podrán realizar patios abiertos a fachada siempre y cuando queden resueltos los acabados como fachadas en los solares colindantes.

No se podrán efectuar adosamientos de edificaciones en laterales y fondos de parcela cuando el solar colindante esté edificado con edificación aislada, salvo que haya acuerdo entre propietarios y el tratamiento de la medianería sea como el de la fachada principal. En el caso de que no se cuente con la conformidad del colindante, los retranqueos serán como mínimo de 2 m. y si existen luces de 3 m, tratando siempre los paños vistos ciegos como fachadas.

Cuando se trate de solares con anchos de fachada inferiores a 6 m. no será exigida la autorización del colindante para adosar la edificación al límite de parcela, pero sí se exigirá el tratamiento exterior de la medianería con acabado de fachada.

- **Parcelación.**

Se autorizarán las parcelaciones en la zona de casco urbano, siempre y cuando la parcela resultante sea igual o mayor de 100 m<sup>2</sup> y tengan un frente igual o superior a 6 m. en la alineación de calle.

En los casos en que se traten de parcelas que no cumplan la distancia de frente mínimo de 6 m. a calle pública, se exigirá la tramitación simultánea de un Estudio de Detalle que vincule la futura tipología de edificación y se garantice que la solución arquitectónica es coherente y armoniza a juicio del Ayuntamiento con las tipologías tradicionales de la manzana en que se ubique pudiendo realizarse accesos privados en el interior de los terrenos objeto de parcelación para el acceso a las edificaciones que se diseñen.

En todo caso, las parcelaciones deberán aprobarse justificando el aprovechamiento correspondiente de cada parcela, de forma que no se superen los parámetros de ocupación que le corresponde al grado de parcela original y respeten el retranqueo mínimo al lindero posterior.

#### **e) Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación.**

La ocupación máxima permitida será la que se establece en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

Para el cálculo de la ocupación máxima en la parcela serán de aplicación las fórmulas que se enumeran a continuación, cuya aplicación intenta evitar los agravios comparativos en las transiciones de un tramo a otro:

**CU-1** en parcelas hasta 80m<sup>2</sup>, el porcentaje de ocupación será 100%

$$O(\%) = 100\%$$

**CU-2** en parcelas de 80m<sup>2</sup> a 200m<sup>2</sup>, la de ocupación será proporcional según los extremos de esta escala

$$100\% \text{ para } S(m^2) = 80m^2$$

$$80\% \text{ para } S(m^2) = 200m^2 \text{ siendo de aplicación la fórmula}$$

$$O(\%) = 66,66\% + (2667/S)\%$$

**CU-3** en parcelas de 200m<sup>2</sup> a 300m<sup>2</sup>, la de ocupación será proporcional según los extremos de esta escala

$$80\% \text{ para } S(m^2) = 200m^2$$

$$70\% \text{ para } S(m^2) = 300m^2 \text{ siendo de aplicación la fórmula}$$

$$O(\%) = 50\% + (6000/S)\%$$

**CU-4** en parcelas de más de 300m<sup>2</sup>, la de ocupación será proporcional según los extremos de esta escala

70% para  $S(m^2)=300m^2$

63% para  $S(m^2)\geq 400m^2$  siendo de aplicación la fórmula

$$O(\%) = 40\% + (9000/S)\%$$

El fondo edificable será libre, con la única condición de retranquear la fachada posterior con el fin de no producirse traseras en forma de medianería, debiendo fijarse un retranqueo mínimo de 3 metros cuando los huecos que den a este lindero posterior correspondan a estancias vivideras, y de 2 metros cuando se trate de locales no vivideros ni de estancia.

En las parcelas que tengan un fondo superior a 16 m. todas las viviendas deberán ser exteriores y tendrá esta consideración cualquier vivienda que tenga luces rectas a calle o patio abierto superiores a 3 m.

Cualquier parcela podrá ser objeto de composición singular mediante la presentación de un Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten los parámetros de ocupación y alturas máximas y se justifique su adaptación y armonización con la composición urbana existente o tradicional.

- **Alturas máximas permitidas.**

Se permitirá la altura de dos plantas más bajo cubierta y 6,5 m. medidos en cualquier punto del terreno a la cara inferior del alero.

Cuando la topografía de un solar sea inclinada, la altura máxima del alero no podrá ser superior a 7 m. desde ningún punto de la acera o el terreno colindante al edificio, debiéndose escalonar la edificación para evitar superar esta altura.

La altura máxima de coronación de cumbre será de 3,5 m. medidos desde la base del alero.

En el caso de edificios singulares de uso colectivo y/o equipamientos municipales, se podrán sobrepasar las alturas anteriormente indicadas, justificando las mismas para adaptarlo al uso que se destine.

Los aleros volarán como máximo el ancho de la acera y en todo caso nunca más de 0,40 m. y el canto en la vertical de fachada nunca será superior a 0,12 m. La altura máxima de la edificación se medirá a la cara inferior del alero.

En las fachadas ciegas y medianerías el inicio de la cubierta deberá realizarse de tal modo que no queden paños al descubierto con alturas superiores a 7 m. medidos desde cualquier punto del terreno, salvo que exista acuerdo entre los propietarios para edificar simultáneamente, supuesto en cual la medianería tendrá el concepto de límite de cumbrera.

- **Edificabilidad máxima**

Será la resultante del cumplimiento de los parámetros de ocupación y altura máximos.

- **Cubiertas**

Las cubiertas nunca podrán tener una pendiente superior a 30°.

La altura de las plantas completas no impedirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, que quedará vinculado a la planta inferior y no podrá formar vivienda independiente. El forjado del piso superior se encontrará a la misma cota del alero, con el fin de evitar la generalización de una tercera planta y no crear tipologías extrañas a las tradicionales.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta, en los faldones interiores siempre que sea posible, de dimensiones máximas de 0,90x0,90 que irán a ejes con los huecos de fachada.

Todas las fachadas que no sean medianeras verterán aguas.

No se permite la creación de terrazas encastradas en la cubierta.

No se permiten las cubiertas planas.

## **f) Condiciones de uso**

### **• Usos permitidos**

Se permite indistintamente el de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva, aunque se limitará el número de viviendas de tal modo que no sean superiores al número que resulte de dividir la superficie construible máxima por setenta.

Los usos compatibles permitidos dentro de esta zona no resultarán molestos para las viviendas, y por lo tanto no podrán generar ruidos superiores a 45 decibelios, medidos desde el eje de la calle o desde una distancia de 10 metros a lindero.

Cuando se soliciten usos de tipo comercial o equipamientos de ocio, u otros usos, que generen gran atracción de vehículos, será obligatorio justificar las soluciones de ordenación para que no se produzcan perturbaciones de tráfico de acceso o de aparcamiento en el casco urbano.

### **• Garajes-aparcamientos.**

Se exigirá una plaza de garaje por vivienda cuando sean agrupaciones de más de seis viviendas, se podrá eximir de esta exigencia de aparcamiento, previo informe favorable de los Servicios Técnicos, cuando concurren circunstancias específicas que lo impidan por el tipo de terreno, situación de parcela, ancho de calle o usos de la zona que aconsejen no realizar garajes. En los equipamientos o comercios se exigirá una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

## **h) Condiciones estéticas.**

### **• Composición de Fachadas**

Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de fachadas, deberá ajustarse a las características tipológicas del entorno, debiéndose respetar la composición tradicional en cuanto a tamaño y forma de huecos, de tal forma que los huecos tengan una composición vertical, y predomine el macizo sobre el vano.

Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales, a fin de que no se efectúen de forma que desentonen con las características del entorno, siendo deseable la unificación de los materiales de acabado, con composición de huecos verticales. En los casos de construcción de garaje en sótano debe fijarse un ancho máximo de 3 m para el portón de entrada que estará proyectado a haces de fachada.

Las fachadas laterales y posteriores, se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento aplicará el procedimiento de ejecución subsidiaria para la mejora de medianerías en espacios públicos de importancia visual y estética. Asimismo fijará criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general, requiriendo a los propietarios de los inmuebles su cumplimiento.

En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta mediante canalón y bajantes, estando prohibidos los de PVC, fibrocemento o aluminio en su color, recomendándose que vayan entonados con los materiales de fachada o cubierta. Las bajantes en fachada, deberán ir cajeadas y enrasadas debiendo verter a la red de saneamiento y cuando sea más aconsejable técnicamente a vía pública a cota de rasante.

Todas las viviendas deberán contar con un tendedero oculto a fin de evitar la vista de ropa tendida desde la calle.

Las edificaciones que en la actualidad tienen su fachadas de material tradicional deberán mantener ese material con independencia de ampliaciones o renovaciones de las mismas.

- **Materiales de fachada.**

La elección de los materiales de fachada de un edificio se realizará con el mismo tipo de fábricas y calidades de revestimientos (despiece, texturas, color) de los edificios tradicionales del área concreta en que se ubique.

Se recomienda el empleo de revocos en colores claros, predominantemente blancos, con técnicas propias de las edificaciones tradicionales. Excepcionalmente se permitirá el ladrillo cuando se trate de edificaciones emblemáticas o institucionales y será del tipo tradicional, de similares tonos rojizos y texturas, aplicando las mismas técnicas de junta, bordes y disposición. Igualmente se permitirá con carácter excepcional los recercados de huecos en este tipo de ladrillo, cuando el resto del paramento esté construido en piedra. En ningún caso se permitirán revocos a la tirolesa.

Cuando los huecos de planta baja tengan enrejado y en los balcones en las plantas superiores, este será de hierro forjado con diseños similares a los empleados en los edificios más antiguos.

Quedan prohibidos los acabados pulidos de piedra, los enfoscados de cemento gris sin pintar, los muros de ladrillo tosco y en general todos los acabados de materiales brillantes o reflectantes, así como el aluminio en su color en barandillas, rejas y demás elementos exteriores.

- **Cuerpos volados y salientes en edificación cerrada.**

No se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, ni cerrar los cuerpos volados existentes.

El saliente máximo de balcones en edificación cerrada, contado a partir del paramento de fachada, será de 30 cm

- **Marquesinas.**

Quedan prohibidas las marquesinas en edificación cerrada.

- **Portadas y escaparates.**

Se ajustarán a los huecos verticales de las plantas superiores sin sobresalir de la línea de fachada.

- **Toldos.**

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros, y su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera, debiendo respetar en todo caso el arbolado existente. En las calles sin aceras el vuelo máximo será el 10% del ancho de la calle.

Los toldos fijos quedarán prohibidos.

- **Muestras.**

Los anuncios paralelos al plano de la fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 cm. debiendo cumplir además la condición de que estos anuncios sean estables en tela u otros materiales que reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 cm. situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.

Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 30 cm. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno y requerirán para su instalación la consulta previa a los inquilinos o arrendatarios y en general a los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o 20 metros si lo tuviera enfrente.

En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general con las condiciones de estas Normas, y en particular con las de composición y decoración que se señalan en estas condiciones estéticas no podrán instalarse muestras.

- **Banderines.**

Los anuncios perpendiculares al plano de la fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,00 metros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones.

Su dimensión vertical máxima ser de 90 cm..

Los banderines luminosos deberán cumplir las condiciones señaladas anteriormente para las muestras luminosas.

- **Carpinterías.**

Las carpinterías exteriores de las edificaciones se realizarán en madera, metálicas pintadas, aluminio lacado o anodizado en bronce, quedando prohibido el aluminio en su color, así como todos aquellos materiales de carpintería que queden desentonados con el conjunto de coloración de la zona.

- **Cubiertas.**

Todas las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 30° y quedan prohibidos los antepechos de cubierta y las cubiertas planas. A cada fachada verterá un faldón de cubierta.

Todas las cubiertas irán acabadas con material de teja curva cerámica o similar con coloración roja, quedando prohibido la cubrición con materiales de fibrocemento de cualquiera de los tipos existentes.

- **Cerramiento de parcelas.**

En solares sin edificar, la cara exterior del cerramiento deberá coincidir con la alineación oficial, y todos los cerramientos serán de fábrica hasta una altura de 1 metro,



y en solares con edificación abierta, el mismo cerramiento de fábrica deberá completarse hasta una altura de 2 metros con material de malla metálica, reja o seto verde. Todas las parcelas deberán cercarse ejecutando la acera en un plazo máximo de 2 años.

En el caso de incumplimiento, el Ayuntamiento efectuará estas obras con el procedimiento de ejecución subsidiaria a cargo del titular responsable.

Las puertas de cerramientos y garajes deberán abrir hacia el interior de las parcelas.

En todo caso será de aplicación lo regulado en el artículo 7.4.2.c) de las presentes Normas.

### **i) Condiciones específicas para la Zona Urbana Protegida**

#### **• Retranqueos de la edificación**

En algunas manzanas del casco antiguo se han grafiado unos retranqueos obligatorios de la edificación para proteger elementos como la muralla y la Cartuja. Las fachadas retranqueadas deberán tratarse como las exteriores, evitando la aparición de medianeras vistas.

El retranqueo será de 3 m a las zonas verdes, y de 6 m a la muralla o bien protegido.

#### **• Tipología de edificación**

La tipología a emplear será la tradicional.

Los patios de fachada se podrán realizar sólo si son predominantes en la zona donde se ubica la finca que se pretende edificar.

#### **• Edificabilidad**

Las nuevas construcciones deberán mantener la edificabilidad de aquellas que sustituyen, salvo en aquellos solares no edificados, en los que habrá que mantener la edificabilidad media de la zona procurando que la nueva edificación no resulte con un volumen disonante con su entorno.

#### **• Cubiertas**

Las cubiertas nunca podrán tener una pendiente superior a 25°, y deben acabarse con teja cerámica roja tradicional.

- **Condiciones de uso**

No se permitirán en el Recinto Amurallado, actividades comerciales o industriales que generen tráfico rodado y demanda de aparcamiento superiores a los estándares para el uso residencial y comercial de pequeña escala y todas aquellas incompatibles con un asentamiento rural de carácter histórico.

- **Sótanos**

Sin perjuicio de la normativa fijada, al respecto, en las zonas de protección de Catálogo y de los BIC, la construcción de sótanos en la zona urbana protegida quedará condicionado por la existencia de bodegas subterráneas, protegidas en la Ley de Patrimonio 10/98.

En el ámbito del Recinto Fortificado (BIC D.03/06/31), se prohíbe la ocupación bajo rasante.

- **Protecciones.**

En el plano de Alineación de Detalle y Catálogo del Casco de Talamanca, se determinan las protecciones de edificación, los espacios privados que deben quedar libres como superficies verdes privadas, las alineaciones vinculantes.

### **8.2.5. Ordenanza Particular de las Zonas Residenciales Multifamiliares**

#### **a) Ámbito.**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Ordenación y Gestión como zona residencial multifamiliar.

#### **b) Carácter de la zona.**

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda multifamiliar.

#### **c) Condiciones de diseño urbano**

Puesto que se trata de conjuntos de edificaciones existentes, deben de respetarse las condiciones actuales en lo que se refiere a alineación de calle, salvo que el Plano de Alineación de Detalle y Catálogo del Casco de Talamanca introduzca alguna modificación. Asimismo deben mantenerse los actuales retranqueos, tipología de la edificación y edificaciones auxiliares, en caso de existir, así como las condiciones estéticas del conjunto.

Las únicas obras permitidas en esto ámbitos son las de rehabilitación y acondicionamiento. En ningún caso se permiten obras que impliquen un aumento de edificabilidad, ocupación o altura.

### **8.2.6. Ordenanza Particular de las Zonas Residenciales Unifamiliares**

#### **a) Ámbito.**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Ordenación y Gestión como zona residencial unifamiliar.

#### **b) Carácter de la zona.**

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.

#### **c) Grados de la Ordenanza**

En función del tamaño mínimo de la parcela, se establecen las siguientes Grados:

Grados	Parcela Mínima
RU-M	Mantenimiento de la parcela existente
RU-0	2.400 m <sup>2</sup>
RU-1	1.200 m <sup>2</sup>
RU-2	800 m <sup>2</sup>
RU-3	400 m <sup>2</sup>
RU-4	240 m <sup>2</sup>

Para cada manzana se graña en los planos de zonificación el grado a que pertenece.

#### **d) Condiciones de diseño urbano**

- **Frente mínimo.**

Será de 6m para todos los grados de la ordenanza.

- **Alineaciones de calle.**

Se exigirá la alineación oficial para llevar a cabo la edificación en cualquiera de los solares o terrenos que constituyan el ámbito de esta Ordenanza, y se definirán por los Servicios Técnicos según los casos con los siguientes criterios:

- Respeto a la composición viaria cuando existan edificaciones antiguas de interés.

- Regularización de anchos de calle para completar retranqueos de alineaciones iniciadas.
- Ampliación de calles a una anchura media y mínima de 7 m.
- En los solares que la superficie para vial sea superior a un 10% del solar se compensará al propietario con un incremento de edificabilidad proporcional al incremento de cesión sobre el 10%, de tal modo que si la cesión es del 15%, el incremento de edificabilidad será de un 5% y si fuese del 25% el incremento será de un 15%.
- Regularización de esquinas y de resaltes entre edificaciones.

Se respetarán en cualquier caso las alineaciones que se fijan como vinculantes en los planos de Ordenación de detalle de cascos y catálogo.

- **Tipología de la edificación:**

Serán las que se establecen para cada Grado en el Cuadro Resumen de Ordenanzas, y por lo tanto se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as), pareada (pa) o adosada (ad) en función del grado de la parcela.

- **Retranqueos.**

Serán los que se establecen para cada Grado en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

- Excepciones:

- \* Se podrán parear las edificaciones en cualquier tipo de parcelas cuando se presente proyecto conjunto de edificación.
- \* Se podrán realizar viviendas adosadas, con parcela inferior y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a los fijadas por la ordenanza correspondiente, justificándolo mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

- **Edificaciones auxiliares de la edificación**

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta y 2,5 m. de altura máxima podrán reducir su distancia a linderos a tres metros en los grados RU-1 y RU-2.

En los grados RU-3, RU-4 y las edificaciones auxiliares se podrán alinear a fachada y lindero siempre y cuando su superficie sea inferior a 30 m<sup>2</sup> y su longitud de fachada inferior a 4 m. y no supere la altura de 2,5 m.

Las piscinas se retranquearán al menos 1,50 m. a linderos o fachadas.

Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla se retranquearán tres metros a linderos o fachada y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 m.

- **Movimientos de tierras en parcelas.**

La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeto a las siguientes limitaciones:

- \* La alteración de los niveles del terreno en los linderos no podrá ser superior a 1 m.
- \* Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán los niveles de la misma con un margen superior o inferior de 1 m.
- \* Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30°, a menos de que se trate del terreno original.

**e) Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación y edificabilidad.**

Para cada Grado estas condiciones de aprovechamiento serán las que se establecen en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

En la categoría RU-M de mantenimiento de parcela las condiciones de ocupación máxima y edificabilidad máxima serán las que correspondan al tamaño de la parcela que se trate.

- **Alturas máximas permitidas.**

Se permitirá la altura de dos plantas y 6,5 m. medidos en cualquier punto del terreno circundante.

Cuando la topografía de un solar sea inclinada la altura máxima del alero no podrá ser superior a 7 m. desde ningún punto de la acera o el terreno colindante al edificio, debiéndose escalonar la edificación en estos puntos.

La altura máxima de coronación de cumbrera será de 3,5 m. medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con aleros.

El peto del alero no podrá ser superior a 50 cm. en la vertical de la fachada. La altura máxima se medirá a la parte inferior del último forjado.

En las paredes en medianería, el inicio de la cubierta deberá realizarse de tal modo que no queden paños al descubierto con alturas superiores a 7 m. medidos desde cualquier punto del terreno, salvo que exista acuerdo ante el Ayuntamiento entre los propietarios del medianero para edificar simultáneamente, supuesto en cual la medianería tendrá el concepto de límite de cubrera.

Las cubiertas nunca podrán tener la pendiente superior a 30°.

La altura de las plantas completas no impedirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, y se permitirán bajar los forjados de techo de planta primera respecto del paño de fachada para aumentar la habitabilidad del espacio bajo cubierta, siempre y cuando las alturas de las dos plantas cumplan las condiciones de alturas y edificación que se establecen con carácter general y son 2,50 m. de altura libre en cada una de las plantas.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta, permitiéndose realizar buhardillones en los paños de cubierta o huecos retranqueados en el salón, siempre y cuando no ocupen una longitud superior al 40% de la fachada, su anchura máxima sea de 2 m. y la proyección vertical se retranquea un mínimo de 2 m. al borde del alero.

En los supuestos de terrazas retranqueadas en cubierta o rompiendo la cubierta, se autorizarán libremente, siempre y cuando se respete cuando menos un paño de cubierta inclinado de 1,20 m. desde el alero y de 0,80 m. en los laterales.

#### **f) Condiciones de Uso**

Se permitirán en todos los grados y con el carácter que determina los usos señalados en el Cuadro Resumen de Ordenanza.

Se permitirán como usos auxiliares, las piscinas, pistas deportivas y frontones y se exigirá dentro de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, y cuando la superficie de ésta supere los 300 m<sup>2</sup> totales dos plazas.

Se permitirán los usos de equipamiento comercial, siempre que la parcela tenga frente a una vía con carácter de carretera y dicha parcela no esté incluida dentro de una Unidad de Ejecución.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- \* No se permite la construcción de frontones dentro de las parcelas en los grados RU-3, RU-4.

- \* Se prohíbe la construcción de fosas sépticas o sistema alguno por el cual las aguas residuales sean absorbidas por el terreno, para evitar contaminaciones de las aguas subterráneas.
- \* Queda prohibida la colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de agua u otros usos.
- \* La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

### **g) Condiciones estéticas**

La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
  - \* La piedra pulimentada.
  - \* Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos
  - \* Los gres de pastas vítreas.
  - \* Las pinturas de colores detonantes.
- En cubiertas:
  - \* Los plásticos.
  - \* Los aluminios y cubiertas metálicas.
  - \* Las cubiertas de fibrocemento.
  - \* La pizarra.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, ladrillo visto o enfoscado el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visualidad de tráfico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.



Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50% del total, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

#### **h) Condiciones específicas para la Zona Urbana Protegida**

- **Retranqueos de la edificación**

En algunas manzanas del casco antiguo se han grafiado unos retranqueos obligatorios de la edificación para proteger elementos como la muralla y la Cartuja. Las fachadas retranqueadas deberán tratarse como las exteriores, evitando la aparición de medianeras vistas.

- **Edificabilidad**

Las nuevas construcciones deberán mantener la edificabilidad de aquellas que sustituyen, salvo en aquellos solares no edificados, en los que habrá que mantener la edificabilidad media de la zona procurando que la nueva edificación no resulte con un volumen disonante con su entorno.

- **Cubiertas**

Las cubiertas nunca podrán tener una pendiente superior a 25°, y deben acabarse con teja cerámica roja tradicional.

- **Condiciones de uso**

No se permitirán en el Recinto Amurallado, actividades comerciales o industriales que generen tráfico rodado y demanda de aparcamiento superiores a los estándares para el uso residencial y comercial de pequeña escala y todas aquellas incompatibles con un asentamiento rural de carácter histórico.

- **Sótanos**

Sin perjuicio de la normativa fijada, al respecto, en las zonas de protección de Catálogo y de los BIC, la construcción de sótanos en la zona urbana protegida quedará condicionado por la existencia de bodegas subterráneas, protegidas en la Ley de Patrimonio 10/98.

En el ámbito del Recinto Fortificado (BIC D.03/06/31), se prohíbe la ocupación bajo rasante.

- **Protecciones.**

En el plano de Alineación de Detalle y Catálogo del Casco de Talamanca, se determinan las protecciones de edificación, los espacios privados que deben quedar libres como superficies verdes privadas, las alineaciones vinculantes.

### **8.2.7. Ordenanza Particular de las Zonas Industriales**

#### **a) Ámbito**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de Ordenación y Gestión como zonas industriales.

#### **b) Carácter de la zona**

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de tipología abierta y edificación aislada o adosada y se destinan predominantemente a usos de almacenes o de transformación de materiales.

#### **c) Grado de la Ordenanza.**

La Ordenanza se subdivide en dos Grados según la ubicación de los terrenos:

- Industria Urbana, IN-U, correspondientes a industrias situadas en áreas consolidadas por la edificación.
- Industria Parque, IN-P, correspondientes a industrias situadas en zonas poco urbanizadas.

#### **d) Condiciones de diseño urbano**

Las condiciones de parcela mínima, tipologías y retranqueos son las establecidas para cada grado en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

#### **e) Condiciones de aprovechamiento.**

Las condiciones de aprovechamientos son las establecidas para cada grado en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

#### **f) Condiciones de uso**

Los usos permitidos, compatibles y prohibidos en cada grado de esta Ordenanza se señalan en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

### **g) Condiciones estéticas**

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Las cubiertas serán inclinadas y podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos, tostados o verdes. Las pendientes nunca podrán tener la pendiente superior a 30°.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos de altura máxima de 2 metros, que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca no superará los 3,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2.00 m. siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

### **8.2.8. Ordenanza Particular de la Zona Terciaria -Comercial**

#### **a) Ámbito**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de Ordenación y Gestión como zona Terciaria-Comercial.

### **b) Carácter de la zona**

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de tipología abierta y edificación aislada o adosada y se destinan predominantemente a usos de comercio y oficina.

### **c) Grado de la Ordenanza.**

La Ordenanza tiene un único grado

- Terciario Comercial TC, correspondiente comercio y oficinas situadas en edificio exclusivo y en zonas periféricas del núcleo urbano.

### **d) Condiciones de diseño urbano**

Las condiciones de parcela mínima, tipologías y retranqueos son las establecidas para cada grado en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

### **e) Condiciones de aprovechamiento.**

Las condiciones de aprovechamientos son las establecidas en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

### **f) Condiciones de uso**

Los usos permitidos, compatibles y prohibidos en cada grado de esta Ordenanza se señalan en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

### **g) Condiciones estéticas**

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto. En general se dará libertad en la elección de materiales, entendiendo que prima su función escaparate.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Las cubiertas podrán ser planas.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos de altura máxima de 2 metros, que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca no superará los 3,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2.00 m. siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

### **8.2.9. Ordenanza Particular de las Zonas de Equipamiento.**

#### **a) Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales en los planos de Ordenación o que esté señalada su reserva en las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano.

#### **b) Carácter de la zona.**

Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de dominio público o privado según su caracterización en el plano de Ordenación y Gestión, destinadas a los usos de equipamiento permitidos por el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

#### **c) Grados de Ordenación.**

En función de su titularidad los equipamientos se dividen en dos grados:

- Equipamiento público EQ-P, que corresponde a aquellos cuya titularidad corresponde al municipio, Comunidad Autónoma o Estado.
- Equipamiento privado EQ-R, que corresponde a aquellos cuya titularidad es privada.

#### **d) Condiciones de diseño urbano**

No se fija parcela mínima.

En los polígonos de suelo urbano con ordenación aprobada y en las unidades de ejecución en suelo urbano la tipología será abierta y la edificación aislada. Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 3 m.

#### **e) Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación y edificabilidad.**

La ocupación máxima será del 70% y la edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes en el término municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá incrementar las condiciones de aprovechamiento hasta alcanzar el de las zonas colindantes o incluso un 50% más, respetando el resto de las condiciones de ordenación.

- **Alturas máximas permitidas.**

Las altura máxima permitida será de 2 plantas ó 6,5 m. pudiéndose aumentar en casos excepcionales, cuando el uso previsto así lo requiera y no cause un impacto visual negativo en el entorno.

#### **f) Condiciones de uso.**

Se permitirán los usos que se reflejan en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

En cualquier caso, se cumplirá la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

#### **g) Condiciones estéticas**

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones e instalaciones de servicios de infraestructura y de transporte en el entorno urbano.

Existirá la posibilidad de que una parte de la cubierta sea plana, pero no visible desde los espacios públicos para el alojamiento de instalaciones.

### **8.2.10. Ordenanza Particular de las Zonas Deportivas**

#### **a) Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian como tales en los planos de Ordenación y Gestión, o que esté señalada su reserva en las Unidades de Ejecución.

#### **b) Carácter de la zona.**

Corresponde a superficies de dominio público y privado según se caracterizan en los planos de ordenación destinados a albergar instalaciones deportivas.

#### **c) Grados de Ordenación.**

En función de su titularidad se distinguen dos grados:

- Deportivo Público DE-P, que corresponde a aquellos que son de titularidad pública.
- Deportivo Privado DE-R, que corresponde a aquellos que son de titularidad privada.

#### **d) Condiciones de diseño urbano.**

Las condiciones de parcela mínima, tipologías y retranqueos serán las establecidas con carácter general en el Cuadro Resumen de Ordenanzas, con la excepción de las cubiertas que podrán ser planas en las instalaciones polideportivas.

#### **e) Condiciones de aprovechamiento.**

Las condiciones de aprovechamiento serán las establecidas en el Cuadro Resumen de Aprovechamientos.

En los supuestos de querer llevar a efecto instalaciones polideportivas se autorizarán por el Ayuntamiento en función de su justificación permitiéndose en estos casos con una altura máxima de 10 m. retranqueos a linderos de 10 m. y una superficie construida de 2.500 m<sup>2</sup>.

En cualquier caso, se permitirán instalaciones cubiertas que superen la edificabilidad máxima establecida siempre y cuando se justifique su interés social.

**f) Condiciones de uso.**

Los usos permitidos son los que señalan en el Cuadro Resumen de Ordenanzas, con la limitación de los usos compatibles de realizar una sola vivienda como guardería de la instalación.

**g) Condiciones estéticas.**

Las condiciones estéticas serán las mismas que las que se establecen para las zonas residenciales unifamiliares, con la posibilidad de cubiertas planas en zonas no visibles desde los espacios públicos para alojar equipos de instalaciones.

**8.2.11. Ordenanza Particular de las Zonas Libres.**

**a) Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian como tales en los planos de Ordenación, o que esté señalada su reserva en las Unidades de Ejecución.

**b) Carácter de la zona.**

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico rodado o peatonal, si se trata de viales públicos al tráfico rodado y peatonal y esparcimiento si se trata de zonas verdes y agropecuario si se trata de vías pecuarias.

**c) Grados de Ordenanza.**

Esta Ordenanza, en función de su uso específico, está constituida por los siguientes grados:

- Viales públicos ..... LC-P
- Verde público ..... LV-P
- Vías pecuarias ..... LV-A

**d) Condiciones de diseño urbano.**

El trazado de la red será el que se señala geométricamente en los planos de ordenación y en el apartado 5.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas con las siguientes condiciones:



- En todas las zonas de actuación directa las alineaciones oficiales definidas en estas Normas se delimitarán en el terreno a través de la petición previa a la edificación de alineación, pudiéndose variar las actuales según las circunstancias que concurran en cada caso, a juicio de los Servicios Técnicos y de la Corporación.
- Cuando se delimiten unidades de ejecución que tuviesen definidas las alineaciones, pero no se haya realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.

#### **e) Condiciones de aprovechamiento.**

En estas zonas no se permiten las edificaciones, salvo en las zonas verdes en las que se permitirán kioscos a través de concesiones administrativas con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> y 3 m. de altura máxima..

#### **f) Condiciones de uso.**

Los usos permitidos son los siguientes:

- Por las calzadas el tráfico rodado.
- Por las aceras el tráfico peatonal.
- El estacionamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.
- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer la circulación de las calles.
- El uso de esparcimiento en parques, jardines, áreas de recreo y expansión, y zonas de juegos infantiles en las zonas verdes.

#### **g) Condiciones estéticas.**

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento urbano con criterio de conjunto.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones de arbolado lineal.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

Las plantaciones de jardinería responderán a un diseño naturalista y paisajista acorde con el entorno y los arbolados autóctonos de la zona.

**h) Condiciones de ejecución.**

La urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que requieran el mínimo gasto de mantenimiento.

**i) Condiciones de conservación.**

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener o exigir el mantenimiento de un nivel decoroso de urbanización, efectuando u obligando a efectuar las reparaciones de los servicios urbanos y la reposición de la red viaria según corresponda la conservación de cada ámbito urbanístico.

## **9. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE**

### **9.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.**

El desarrollo de los Sectores definidos en planos se realizará mediante la redacción de Planes Parciales, estableciéndose un plazo máximo para la presentación de los mismos que se refleja en los Convenios Urbanísticos suscritos y en las Fichas Urbanísticas de ordenación que pormenorizan las condiciones aplicables a cada Sector.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder a la sustitución del sistema de actuación por otro de gestión pública o a modificar el planeamiento, desclasificando los sectores que incumplan el programa de desarrollo.

Los Sistemas Generales de red viaria, equipamientos y zonas verdes que se grafian como indicativo en los planos de ordenación en el suelo urbanizable quedan adscritos a estos Sectores, de forma que la obtención de los mismos se podrá producir por ocupación directa de acuerdo con lo establecido en la legislación del Suelo vigente que sea de aplicación.

Será requisito imprescindible para la redacción de los Planes Parciales de Ordenación justificar el cumplimiento de las determinaciones particulares de cada Sector indicadas en las Fichas de Ordenación la presentación de las autorizaciones exigibles.

Los plazos que establezcan los Planes Parciales se entenderán como plazos definitivos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En caso de incumplimiento de dichos plazos se estará a lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 9/1995 de la CAM.

Serán de aplicación todas las Normas Generales que contienen las presentes Normas Urbanísticas y los Planes Parciales procurarán que sus Ordenanzas se ajusten a la tipificación de Ordenanzas de las NN SS con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio.

La planificación urbanística conocidos los problemas y las tendencias, no debe renunciar a adoptar medidas preventivas que tengan en consideración las actividades incompatibles, planificando los usos del suelo y aislando zonas con actividades ruidosas con relación a las zonas habitadas, adoptando arquitecturas urbanas que favorezcan la atenuación del ruido e incluso adoptando medidas sobre las infraestructuras.

Las áreas ocupadas en la actualidad por naves pecuarias en las que se proponga un cambio de uso, se condicionará su desarrollo al estudio de calidad del suelo y de sus aguas subterráneas y en su caso proceder a la descontaminación previa de los suelos afectados

## **9.2. NORMAS PARTICULARES DE CADA SECTOR**

---

Las normas particulares de cada Sector se pormenorizarán y detallan en las Fichas de Ordenación de cada uno de los ámbitos definidos en los Planos de Ordenación y Gestión como Suelo Urbanizable, alcanzando a la totalidad de las zonas tramadas para cada uno de ellos.

Serán de aplicación preferente y vinculante las condiciones específicas de ordenación que para los Sectores se regulan en las Fichas Urbanísticas de Ordenación salvo las regulaciones específicas que se contengan en los Convenios Urbanísticos.

Asimismo, serán de aplicación el resto de condiciones relativas a :

- Zonificación y dotaciones.
- Planeamiento exigido para el desarrollo y sus plazos
- Ejecución y sistemas de actuación
- Documentos de gestión exigibles.
- Convenios específicos de gestión.
- Obligaciones de urbanización y plazos.
- Conservación de la urbanización y prestación de servicios y sus plazos.
- Autorizaciones exigibles.
- Observaciones vinculantes.

En relación a las zonas verdes que se grafian en los planos de ordenación tendrán carácter vinculante en cuanto a su localización si bien su dimensión se ajustará a las superficies exigidas por la ficha. En cambio, el trazado viario que se aporta tendrá carácter meramente indicativo.

Cuando se realicen ordenaciones con parcelas de 240 m<sup>2</sup> el porcentaje máximo de este tipo de ordenaciones no será superior al 20% de las viviendas totales, y su localización deberá justificarse en los planos de tal forma que no se sitúen en áreas con topografía pronunciada que exijan importantes transformaciones del suelo, ni en zonas de gran visualización con mayor impacto en el conjunto paisajístico.

Como medidas generales, previstas en la ordenación para minimizar el impacto acústico, se recomiendan las siguientes:

1.- Ubicación y trazado de las vías de penetración a las urbanizaciones de forma que garanticen que los asentamientos urbanos más próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido  $L_{Aeq}$  superiores a 55 dB en periodo nocturno.

2.- En las nuevas vías de acceso a las urbanizaciones, limitar la velocidad de circulación de los vehículos, y no permitir la circulación de vehículos pesados salvo los comunitarios y de suministro de las urbanizaciones.

3.- Distribución de volúmenes de la edificación de modo que se protejan, por efecto pantalla, las partes más sensibles del edificio de los ruidos precedentes de fuentes fijas o de las direcciones preeminentes de incidencia de ruido.

4.- Orientación de los edificios de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección preeminente de incidencia del mismo.

5.- Aprovechar los desniveles del terreno y movimientos de tierra para disminuir el nivel de presión sonora en la proximidad de las vías de acceso.

6.- Transición suave de unas áreas de sensibilidad acústica a otras, de manera que no sean colindantes áreas de sensibilidad acústica de tipos que difieran en más de una unidad.

Como medidas particulares para la zona industrial, se ha previsto al lado de la actual zona industrial, más alejada del casco urbano. Las medidas previstas en la ordenación para minimizar el impacto acústico son las siguientes:

1.- Las zonas industriales se situarán lo más lejos posible de las zonas residenciales, separándolas por zonas de transición: verdes, servicios, comerciales, deportivas, etc..

2.- Limitar los valores máximos de emisión de ruido al ambiente exterior a niveles  $L_{Aeq}$  70 dB en periodo diurno y 60 dB en periodo nocturno.

### **9.3. NORMAS DE INTERPRETACIÓN DE LAS FICHAS DE ORDENACIÓN**

A los efectos de aclarar la interpretación de las Fichas de Ordenación se establecen las siguientes reglas:

- La superficie del ámbito que figura en la Ficha Urbanística de Ordenación, sólo se podrá admitir cambios en su cuantía, si se acreditan ante el Ayuntamiento, mediante el correspondiente levantamiento topográfico de los terrenos efectuado por un Técnico competente, visado por el Colegio Oficial.

- Las condiciones específicas de ordenación del punto 4 prevalecerán respecto de las condiciones de la Ordenanza General de aplicación en el caso que se estableciese en el punto 3.
- El plazo para la presentación de los Planes Parciales exigido en el punto 6, se computa a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias, los plazos para la presentación de los siguientes documentos serán correlativos, y por lo tanto, los plazos exigidos para cada uno de ellos empezarán a contar a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva del documento anterior.
- El plazo de presentación de los documentos de gestión exigido en el punto 8 empieza a contar a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Los plazos para cumplir las obligaciones de urbanización exigidas en el punto 9, se computarán a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, con las pormenorizaciones de vinculación que se pacten en desarrollo de las Normas en los casos en que sea preciso efectuar infraestructuras de carácter general y conexiones exteriores.
- En cualquier caso será obligatorio cumplir las condiciones específicas que se señalen en el punto 12 de Observaciones.

## 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

### 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

---

#### 10.1.1. Definición y Ámbito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario; por los valores históricos, ambientales y de organización del territorio en el caso de las Vías Pecuarias; o que 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 O.1 sobre Clasificación del Suelo del término municipal. Se tiene en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo regional de Fauna y Flora.

#### 10.1.2. Categorías:

En el Suelo No Urbanizable de este municipio se distinguen diferentes categorías, teniendo en cuenta las afecciones actuales por la legislación específica de protecciones de ámbito supramunicipal y está constituido por las siguientes zonas:

- Suelo No Urbanizable de Protección General, comprende los suelos no protegidos por ninguna Ley de rango superior destinados al uso agropecuario.
- Suelo No Urbanizable de Protección Específica, que comprende:
  - Suelo No Urbanizable del LIC de la Cuenca Norte del río Jarama, corresponde a aquellos suelos colindantes y de especial interés para la preservación del entorno del río.
  - Suelo No Urbanizable integrado por vías pecuarias, la cuales corresponden a las antiguas vías de tránsito ganadero delimitadas por la Dirección General de Agricultura y reguladas por la Ley de Vías Pecuarias, 8/1998, de 15 de junio, de la Comunidad de Madrid.

- Suelo No Urbanizable de Protección de Aves (ZEPA); corresponde a aquellos suelos de especial interés para el mantenimiento del ecosistema y las aves destinado a la explotación agrícola en cultivos de secano.
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de cauces y riberas; comprende aquellos suelos colindantes con los cauces y riberas, que se protegen específicamente para que discurran convenientemente las aguas de lluvia y se respeten los arbolados de ribera.

Los terrenos clasificados en cada una de las citadas categorías se delimitan en los Planos de Clasificación del Suelo y de Ordenación y Gestión.

## **10.2. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN GENERAL Y USO AGROPECUARIO.**

---

### **10.2.1. Criterios Generales de Utilización.**

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

#### **10.2.1.1. Usos Admitidos y Prohibidos.**

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, 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, porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo o por la no conveniencia 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 este tipo de suelo.

#### **10.2.1.2. Carácter de las Limitaciones.**

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 constituyen 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.

#### **10.2.1.3. Actos sujetos a Licencia.**

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en esta Normativa Urbanística están sujetas a la previa obtención de la 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.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en estas Normas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

#### **10.2.1.4. Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento.**

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación vigente que sea compatible con la regulación establecida para el Suelo No Urbanizable en las presentes Normas.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: 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, la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales, la creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo y la ordenación de todo uso o instalación autorizable que así lo requiera.

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 agropecuarias cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

#### **10.2.1.5. 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, vías pecuarias, 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 de subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

#### **10.2.1.6. Normas Genéricas de Protección**

Las medidas genéricas de protección son todas aquellas reguladas en las diferentes legislaciones sectoriales que, afecten al suelo clasificado de No Urbanizable, y en especial la legislación sobre Protección del Medio Ambiente.

Con carácter general se establecen las siguientes protecciones:

- Quedará prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
- Quedará prohibida toda actuación, trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, instalaciones mineras, grandes industrias,... que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural e introduzca cambios importantes en la geomorfología.
- En el caso de nuevas carreteras: de acuerdo con el pliego de prescripciones técnicas para obras de carreteras y puentes, dictadas por la Dirección General de Carreteras, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables y en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.
- Las parcelas mínimas autorizables en estos suelos serán las establecidas en la Ley de Medidas de Política Territorial de la Comunidad de Madrid 9/1995, así como en el vigente Decreto sobre unidades mínimas de cultivo en el territorio de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

#### **10.2.1.7. Parcelaciones rústicas**

##### **CONCEPTO DE PARCELACIÓN.**

Por parcelación a efectos de estas Normas 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 si se trata de actos o 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.

### **CARÁCTER RÚSTICO.**

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación forestal y agraria, y en particular, respeten la unidad mínima de cultivo de cada caso establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/1995 de la CAM.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población.

Cualquier parcelación o segregación que infrinja lo dispuesto en la Ley 9/1995 de la CAM, será nula de pleno derecho.

### **LICENCIA MUNICIPAL Y AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PREVIA.**

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal salvo que se deriven de un Proyecto de Parcelación. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid, previas las calificaciones e informes previstas en la Ley 9/1995.

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 Obras Públicas, Urbanismo y Transportes acompañado del informe de la Corporación municipal. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, debiendo en todo caso remitirse a la citada Consejería para su examen ante la Comisión de Urbanismo de Madrid.

### **DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN.**

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación 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 Urbanísticas, 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, servidumbres y cargas.
  - De existir, se describirán así mismo 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 a la escala 1/10.000 de Categorías de Suelo No Urbanizable 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. El Plano del Catastro Parcelario del municipio deberá aportarse como documentación adicional.
  4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o la de Agricultura y Cooperación, podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la 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 del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1989 de la Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid.
  5. Certificación registral de dominio y cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

#### **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 determinaciones de la Ley 9/1995 de la CAM, o de las propias de estas Normas.

## **LICENCIA Y AUTORIZACIONES ANTERIORES A LA VIGENCIA DE ESTAS NORMAS.**

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.

## **PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, 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 que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

## **EXPROPIACIONES.**

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

### **10.2.1.8. Construcciones e Instalaciones.**

#### **a) Obras, Instalaciones y Edificaciones Permitidas.**

#### **OBRAS PERMITIDAS.**

- En Suelo No Urbanizable de uso agropecuario de acuerdo con el Art. 53 de la Ley 9/1995 de la CAM, sólo podrán ejecutarse construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualesquiera de los objetivos siguientes:
  - a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
  - b) La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.

- c) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente ni afecten a zonas ambientalmente protegidas.
- d) Las actividades indispensables, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- e) Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

La calificación a que se refiere el número anterior podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación, de las reseñadas en los apartados a), d) y f) de dicho número.

En suelo No Urbanizable incluido sólo se permitirán las obras que, específicamente señalen las respectivas leyes, así como los usos y normas de protección específicas para cada tipo descritas en el apartado 10.3 de las presentes Normas. Toda construcción que se realice en estas áreas deberá contar con el preceptivo informe del Organismo competente.

### **OBRAS PROHIBIDAS.**

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en el apartado anterior.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en esta clase de suelo en el apartado 10.2, así como los acabados de bloque de hormigón visto, ladrillo tosco y cemento en su color, el aluminio en su color en carpinterías exteriores, y las cubiertas de fibrocemento en su color.

## **EDIFICACIONES EXISTENTES.**

Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el apartado 10.2.2 b). de estas Normas.

## **LICENCIA Y AUTORIZACIÓN PREVIA.**

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a la licencia municipal y/o a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid, siguiendo la tramitación indicada de acuerdo con la Ley 9/1995.

## **OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.**

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, 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 Obras Públicas, Urbanismo y Transportes 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 DEL 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 previo deslinde, y restitución en su caso, del dominio público en los términos previstos en las normas.

### **b) Actuaciones Sobre Edificaciones Existentes.**

Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación de las presente Normas Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en esta Normativa.

Todas las actuaciones citadas están sujetas a la obtención de licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Órgano Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid según el procedimiento antes descrito.

Para autorizar cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación, será necesario que esté contenida en los supuestos contemplados por el art. 53.f de la Ley 9/1995.

### **c) 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 Obras Públicas, Urbanismo y Transportes acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

#### **DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN.**

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

##### **A) Con carácter general.**

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 de desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca que aporte 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 ellas 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 la escala mínima 1/2000.

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 cerramiento, cubiertas, carpintería y cualquier elemento exterior.



Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Categorías del Suelo no Urbanizable de estas Normas a la escala 1/10.000.

Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000. El del Catastro Parcelario del municipio se aportará asimismo como documentación complementaria.

Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

#### **B) Con carácter particular.**

Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.

Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 10.2.2.4 siguiente.

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 una distancia igual o inferior a sesenta metros del borde del área de dominio público, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, 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, si esta fuera de nueva ejecución, relativa así mismo a la viabilidad económica de la misma, 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 hubiese 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 sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado 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.

### **d) Condiciones Comunes de la Edificación**

#### **ALTURA.**

La altura máxima permitida será de 1 planta, con un máximo de 4,50 m., medidos entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y la cara inferior del alero.

Para las naves agrícolas de almacenamiento de grano o similares esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de la cubierta, no será superior a los 7,00 m.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 5,00 m. en el primer caso y los 7,50 m. en el segundo.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

#### **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), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de 6 m. a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, 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 (como por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc..) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m. siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, riberas, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán al mismo retranqueo 6 metros, a partir de las dimensiones mínimas establecidas en el apartado 10.3.4.

En la proximidad de las vías pecuarias y caminos, se estará a lo antes previsto, es decir, 6 metros.

### **OCUPACIÓN DE PARCELA.**

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el 8% de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo no urbanizable de uso agropecuario, y del 4% en los demás.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (como 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.

### **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 con inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

### **CERRAMIENTOS DE LAS FINCAS.**

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 2 m. 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:

- 5,00 m. a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 10,00 m. desde la zona de dominio público 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 y arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo antes previsto para la protección del dominio público.

#### **e) 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 o de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes 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.

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.

#### **f) Condiciones Estéticas.**

#### **CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.**

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en parámetros 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 el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán de entre las propias del entorno.

## **CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento y de los órganos 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.**

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios en suelo No Urbanizable de uso agropecuario al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación 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 3,00 m. de altura ni los 5,00 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 resto del Suelo No Urbanizable queda prohibida la instalación de carteles.

### **10.2.1.9. Estudios de Impacto Ambiental y Microlocalización.**

## **OPORTUNIDAD.**

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen o fuese exigible legalmente, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán así mismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

Las actuaciones que precisen evaluación de impacto ambiental se someterán al procedimiento al que se refiere la Ley 10/1991 de 4 de abril, así como a la R.D.L. 1.302/1986, y a la normativa que posteriormente pueda establecerse.

## **FINES.**

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán verse 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 al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante como objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

## **MÉTODO Y RESOLUCIÓN**

A) El MÉTODO a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

### **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..

### **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.

### **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.

### **Valoración de las alternativas.**

Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción, explotación o funcionamiento se detecten.

## **B) RESOLUCIÓN**

A la vista de la Declaración de Impacto Ambiental, 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 interesado deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

### **10.2.1.10. Concepto de Núcleo de Población. Definición del riesgo de su formación.**

#### **CONCEPTO.**

Se entenderá como núcleo de población aquella 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 efluente y/o distribución de energía eléctrica.

#### **RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de su formación, son las siguientes:

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definido por estas Normas y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 3 viviendas en un círculo de 300 m. de radio con centro en la edificación que se proyecta.
- Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.
- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

### **10.3. NORMAS DE PROTECCIÓN ESPECÍFICAS**

---

Al Suelo No Urbanizable 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 del presente Capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica, ni con las legislaciones específicas en caso de que existan.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección está constituido por el protegido de cauces y riberas, por las vías pecuarias y por los terrenos ocupados por masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas incluidos en el LIC de la Cuenca Norte del río Jarama, y por la zona de protección de aves.

#### **10.3.1. Terrenos incluidos en el LIC de la Cuenca Norte del Río Jarama**

##### **Delimitación.**

Corresponde a aquellas superficies del término municipal que están comprendidas dentro de dicha delimitación en el Plano de Clasificación de Suelo.

##### **Usos permitidos y prohibidos.**

- ◆ Usos permitidos:
  - Usos productivos tradicionales, en especial el ganadero
  - Actividades de esparcimiento, educativas, culturales y deportivas siempre que no necesiten de infraestructuras.
  - Actividades de conservación, mejora o investigación.
  - Edificaciones con autorización del Ayuntamiento y del Organismo competente de la CAM.
- ◆ Usos prohibidos :
  - Instalación de industrias sin relación con la agricultura y la ganadería
  - Ocupaciones residenciales
  - Captura de animales, huevos o plantas
  - Actividades extractivas de rocas o minerales.
  - Publicidad exterior,
  - Abandono de desperdicios
  - Introducción de plantas o animales atípicos
  - Acampada sin autorización
  - Práctica de deportes que exijan cualquier tipo de infraestructuras
  - Alteraciones en las aguas



### **10.3.2. Suelo No Urbanizable Integrado por las Vías Pecuarias**

Corresponde a los ámbitos de Suelo No Urbanizable en que se ubican los antiguos caminos por los que discurre o ha venido discurrendo el tránsito ganadero.

Por otra parte, los terrenos que conforman las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, estando sometida su regulación a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el Art. 16 de la citada Ley 3/1995 son usos compatibles:

Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural

Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

De acuerdo con el Art. 17, son usos complementarios:

Si se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades, conforme a lo establecido en el artículo 14 de la antedicha ley.

Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad de Madrid.

Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones

competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

### **10.3.3. Suelo No Urbanizable especialmente protegido de cauces y riberas .**

El **Dominio Público Hidráulico** está constituido por: las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas, los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, los lechos de lagos y lagunas, los de los embalse superficiales en cauces públicos, así como los acuíferos subterráneos.

Se entiende por **Riberas** las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas, y por márgenes los linderos con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5 m de anchura. La zona de policía son 100 m a cada lado del dominio público. (Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto, art. 22 y ss.)

Los terrenos comprendidos dentro de las áreas delimitadas o dentro de esta línea de protección citada para los no señalados en los planos de ordenación, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A) Se prohíbe todo tipo de construcciones o instalaciones que no puedan ubicarse en el régimen general del Suelo No Urbanizable, y aquellas otras destinadas a la explotación agropecuaria de las fincas. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las construcciones e instalaciones correspondientes asociadas 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 Inventario de Instalaciones en 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 superada la divisoria de la cuenca vertiente que contiene a este tipo de suelo.

B) Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea 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 grado tal que no introduzcan materiales, 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 sustanciales, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en donde 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 y 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, si estas operaciones no vienen obligadas por las labores agrícolas.

E) Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de 10 m. del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de 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.

#### **10.3.4. Suelo No Urbanizable de uso agropecuario, L.I.C. Protección de las Aves (ZEPA) Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares**

Corresponde a aquellas superficies del término municipal que están comprendidas dentro de dicha delimitación en el Plano de Clasificación de Suelo.

Los terrenos de la Zona de Especial Protección de las Aves “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” se delimitan con la finalidad de salvaguardar las poblaciones de aves silvestres existentes en la misma, en particular las de avutarda, aguilucho cenizo y aguilucho pálido, y también para preservar sus respectivos hábitats.

Dicho espacio está incluido hoy en día entre los Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), aportados por la Comunidad de Madrid para formar parte de la futura “Red Natura 2000” como Zonas de Especial Conservación (ZECs), por acuerdo del Consejo de Gobierno de la CAM, de fecha 15 de enero de 1998, de conformidad con lo dispuesto en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, y en el Real Decreto 1997/95, de 28 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

Se deberá cumplir expresamente el artículo 6 del Decreto 1997/95 de Medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres, respecto al sometimiento de las obras, construcciones e instalaciones a la adecuada evaluación de sus repercusiones y medidas compensatorias, en su caso. Asimismo, se cumplirá el Decreto 40/98 de 5 de marzo, por el que se establecen Normas Técnicas en Instalaciones Eléctricas para la Protección de la Avifauna y de las restricciones que puede implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley Forestal 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

En estos suelos sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones señaladas en la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

- Construcciones o instalaciones de apoyo a los usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas desarrolladas íntegramente sobre terrenos pertenecientes a esa categoría de Suelo, u otra igualmente restrictiva, e imprescindible para el desarrollo de la actividad (art. 53, apdo. a).
- Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos, siempre que se demostrase la inexistencia de una ubicación o trazado alternativo que pudiese evitar esta clase de suelo sin comprometer otros espacios de mayor valor ambiental (art., 53, apdo. d).

El objetivo de estas condiciones de protección es la preservación del suelo, como característica diferencial y escasa, que hace a estos espacios especialmente aptos para la producción agropecuaria.

Se consideran usos propios en esta zona el agrícola de secano y regadío, ganadero extensivo y forestal.

Se establecen como condiciones particulares las siguientes:

- Las construcciones o instalaciones autorizables se situarán preferentemente sobre el acceso a la finca, evitándose la creación de caminos interiores.
- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

- No se permitirán aperturas de nuevos caminos o ensanchamiento de los existentes, si no vienen obligados por necesidades de la explotación agrícola, o por planes de mejora aprobados por el Organismo de la Comunidad de Madrid competente en materia de agricultura.
- Se prohíben los desmontes, excavaciones y/o rellenos que supusiesen disminución de la calidad edáfica del suelo o de la superficie cultivable, así como las actuaciones que pudieran alterar la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
- Las nuevas captaciones de aguas superficiales o subterráneas para riego agrícola, deberán incorporar necesariamente sistemas de riego de consumo controlado. Se prohíben en general las nuevas captaciones para riego "a manta".
- Los proyectos o actuaciones deberán garantizar la no afección a masas arboladas.
- Suelo de uso extractivo

#### A). Delimitación.

Corresponde a aquellas superficies del término municipal que reflejan en los planos de Clasificación del Suelo y Ordenación y Gestión.

Todas aquellas actuaciones que se realicen dentro de estos ámbitos, deberán contar con el preceptivo informe del Organismo competente de la CAM. Cuando se produzca el cese de la actividad se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes, así como reponiendo la capa vegetal y la flora.

Cualquier actividad extractiva que se pretenda, deberá previamente someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, en aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, por lo que su viabilidad quedará condicionada al resultado del mismo.

#### B). Condicionantes.

Los límites del ámbito compatible con extracciones mineras deberán retranquearse respecto al límite del término municipal al objeto de no producir afecciones en el Ayuntamiento de Valdetorres de Jarama.

Se prohibirá realizar actividades extractivas en espacios cubiertos de arbolado, así como la alteración de las áreas arboladas o de los ejemplares aislados.

Se respetará una franja mínima de 25 m para la protección de cualquier curso fluvial, contados a partir de las orillas, que quedará en todo caso libre de cualquier forma de afección.

En ningún caso se podrán llevar a cabo explotaciones por debajo del nivel freático.

Se prohíben igualmente la apertura de nuevo viario o la modificación del existente en el medio rural.

La superficie máxima de suelo alterado pendiente de restauración, tanto por explotación como por acopio de materiales, no podrá exceder, en ningún caso, de 1 Ha.

En el caso de la existencia de especies animales de singular importancia en las inmediaciones de la explotación, se podrá suspender a requerimiento de esta Consejería la ejecución de los trabajos, tanto de extracción como de restauración, durante la época de anidamiento, en su caso, y cría.

El perfil de los terrenos obtenidos tras la restauración asegurará su drenaje y no supondrá un impedimento para su uso por especies animales cuyo hábitat se encuentre en las cercanías.

Deberá acreditarse documentalmente en la forma que proceda en cada caso que al término de la explotación minera y de la posterior restauración ambiental del suelo, la calidad de éste para el cultivo no resultará inferior a la de los terrenos de partida.

El relleno de los huecos generados con cualquier material no procedente de la propia extracción deberá contar con autorización tanto de la Consejería de Medio Ambiente como del Ayuntamiento.

### **Instalaciones de Explotaciones Agropecuarias.**

Las edificaciones e instalaciones que se podrán autorizar para su construcción con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agropecuarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la edificación que se pretende no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

### **Viviendas Anexas.**

Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de vivienda unifamiliar vinculada a la explotación, siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda, con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>, sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agropecuaria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la solicitud de autorización se efectuará 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, con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>, quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.
- Que no exista riesgo de formación de núcleo de población según se define en el apartado 10.2.2.4 de estas Normas.
- Que se admita el uso residencial en las condiciones establecidas.

### **Licencia Municipal y Autorización Urbanística Previa.**

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en los apartados anteriores están sujetas a la licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Madrid según las calificaciones o informes previstas en la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

### **Unidad Mínima de Cultivo y Parcela Mínima.**

Las construcciones a que se refieren los apartados anteriores deberán vincularse en cualquier caso a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo señalada en el Decreto 65/1989, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad de Madrid o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que se establezcan para cada una de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable recogidas en las presentes Normas.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún 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, describiéndose 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 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 los apartados siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística.

### **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 Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Fdo: LEOPOLDO ARNAIZ EGUREN  
Arquitecto Redactor