



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada

# **PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA.**

## **NORMAS URBANISTICAS**

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA (MADRID)

**NORMAS URBANISTICAS**

**I N D I C E**

<b>TITULO 1º OBJETO Y FINALIDAD .....</b>	<b>10</b>
CAPITULO 1.1 DISPOSICIONES GENERALES .....	10
Artículo 1.1.1 Concepto.....	10
Artículo 1.1.2 Naturaleza.....	10
Artículo 1.1.3 Objeto de la normativa.....	10
Artículo 1.1.4 Ambito territorial de aplicación.....	10
Artículo 1.1.5 Vigencia .....	10
Artículo 1.1.6 Efectos.....	10
Artículo 1.1.7 Revisión del Plan General .....	11
Artículo 1.1.8 Revisión del Programa.....	11
Artículo 1.1.9 Modificaciones de elementos del Plan General.....	12
Artículo 1.1.10 Mediciones Definitivas.....	12
Artículo 1.1.11 Obligatoriedad .....	12
Artículo 1.1.12 Competencia.....	13
Artículo 1.1.13 Abreviaturas utilizadas.....	14
CAPITULO 1.2 DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PLAN GENERAL Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS .....	16
Artículo 1.2.1 Memoria Descriptiva y Justificativa .....	16
Artículo 1.2.2 Planos.....	16
Artículo 1.2.3 Programa de actuación.....	17
Artículo 1.2.4 Estudio Económico-Financiero.....	17
Artículo 1.2.5 Normas Urbanísticas .....	17
Artículo 1.2.6 Memoria de participación.....	18
Artículo 1.2.7 Información Urbanística, Diagnóstico y Avance .....	18
Artículo 1.2.8 Valor relativo de los documentos.....	18
CAPITULO 1.3 CONTENIDO SUSTANTIVO PROPIO .....	18
Artículo 1.3.1 Elementos de ordenación y determinaciones del Plan General que formando parte de su documentación se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general. .	18
<b>TITULO 2º. CLASIFICACION Y REGULACION DEL SUELO.....</b>	<b>19</b>
CAPITULO 2.1 CLASIFICACION DEL SUELO.....	19
Artículo 2.1.1 Distintas Clases.....	19
CAPITULO 2.2 DETERMINACIONES.....	19
Artículo 2.2.1 Determinaciones en suelo urbano .....	19
Artículo 2.2.2 Determinaciones en suelo urbanizable.....	20
Artículo 2.2.3 Determinaciones en suelo no urbanizable .....	20
<b>TITULO 3º. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO .....</b>	<b>21</b>
CAPITULO 3.1 DISPOSICIONES GENERALES .....	21
Artículo 3.1.1 Iniciativa .....	21
Artículo 3.1.2 Actuación en suelo urbano.....	21
Artículo 3.1.3 Ejecución de sistemas generales y locales.....	21
Artículo 3.1.4 Actuación en suelo urbanizable .....	21
Artículo 3.1.5 Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios.....	22

<b>TITULO 4º</b>	<b>NORMAS GENERALES DE USO.....</b>	<b>23</b>
CAPITULO 4.1	DEFINICION Y CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO .....	23
Artículo 4.1.1	Definición .....	23
Artículo 4.1.2	Clasificación.....	23
Artículo 4.1.3	Tolerancias entre usos.....	24
CAPITULO 4.2	DEFINICION Y CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.....	24
Artículo 4.2.1	Uso de vivienda .....	24
Artículo 4.2.2	Uso hospedaje .....	26
Artículo 4.2.3	Uso agropecuario .....	26
Artículo 4.2.4	Uso industrial.....	27
Artículo 4.2.5	Uso almacén.....	29
Artículo 4.2.6	Uso comercial .....	29
Artículo 4.2.7	Uso garaje-aparcamiento.....	32
Artículo 4.2.8	Uso de oficina y Administración Pública .....	32
Artículo 4.2.9	Uso de reunión y espectáculos .....	33
Artículo 4.2.10	Uso educativo .....	33
Artículo 4.2.11	Uso sanitario.....	33
Artículo 4.2.12	Uso deportivo.....	34
Artículo 4.2.13	Uso de servicios urbanos e infraestructura .....	34
Artículo 4.2.14	Actividades extractivas.....	34
Artículo 4.2.15	Espacios libres y zonas verdes.....	34
Artículo 4.2.16	Transformación de productos agropecuarios y forestales .....	35
Artículo 4.2.17	Recreativo turístico del medio físico .....	35
Artículo 4.2.18	Usos excepcionales.....	35
<b>TITULO 5º.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE EDIFICACION .....</b>	<b>36</b>
CAPITULO 5.1	CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA .....	36
Artículo 5.1.1	Definiciones y determinaciones .....	36
CAPITULO 5.2	CONDICIONES DE VOLUMEN .....	40
Artículo 5.2.1	Definiciones y determinaciones .....	40
CAPITULO 5.3	CONDICIONES DE LA EDIFICACION .....	44
Artículo 5.3.1	Condiciones exteriores.....	44
Artículo 5.3.2	Condiciones interiores .....	46
Artículo 5.3.3	Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios.....	47
CAPITULO 5.4	CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS .....	50
Artículo 5.4.1	Calidad de las construcciones.....	50
Artículo 5.4.2	Aislamiento térmico.....	50
Artículo 5.4.3	Aislamiento acústico.....	51
Artículo 5.4.4	Drenajes y Barreras antihumedad .....	51
<b>TITULO 6.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.....</b>	<b>51</b>
CAPITULO 6.1	FINALIDAD Y GRADO DE URBANIZACION. ....	51
Artículo 6.1.1	Finalidad .....	51
Artículo 6.1.2	Grado de urbanización.....	51
CAPITULO 6.2	DEFINICION Y CLASIFICACION DEL SISTEMA VIARIO .....	51
Artículo 6.2.1	Definición .....	51
Artículo 6.2.2	Clasificación.....	52
CAPITULO 6.3	CONDICIONES DE TRAZADO .....	52
Artículo 6.3.1	Trazado de las vías .....	52
Artículo 6.3.2	Ancho de calzada .....	52
Artículo 6.3.3	Sección longitudinal .....	53

Artículo 6.3.4	Sección transversal .....	53
Artículo 6.3.5	Áreas de giro en vías de fondo de saco. ....	53
<b>CAPITULO 6.4</b>	<b>PAVIMENTACION Y ENCINTADO.....</b>	<b>54</b>
Artículo 6.4.1	Dimensionado y características .....	54
Artículo 6.4.2	Tipos de firmes .....	54
Artículo 6.4.3	Pavimentación en los Sistemas Generales Varios .....	54
Artículo 6.4.4	Espacios peatonales .....	55
Artículo 6.4.5	Bordillos .....	55
Artículo 6.4.6	Viarío Local.....	55
Artículo 6.4.7	Sendas peatonales .....	55
Artículo 6.4.8	Rotura del firme.....	56
<b>CAPITULO 6.5</b>	<b>ABASTECIMIENTO DE AGUA .....</b>	<b>56</b>
Artículo 6.5.1	Dotación.....	56
Artículo 6.5.2	Procedencia del agua .....	56
Artículo 6.5.3	Ubicación de los pozos .....	56
Artículo 6.5.4	Instalaciones de elevación colectiva del agua.....	57
Artículo 6.5.5	Depósitos de regulación .....	57
Artículo 6.5.6	Características de la red de distribución.....	57
<b>CAPITULO 6.6</b>	<b>EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACION.....</b>	<b>58</b>
Artículo 6.6.1	Tipo de red.....	58
Artículo 6.6.2	Características de la red .....	58
Artículo 6.6.3	Fosa séptica .....	59
Artículo 6.6.4	Vertido mediante infiltración al terreno.....	59
Artículo 6.6.5	Unificación de los puntos de vertido .....	59
<b>CAPITULO 6.7</b>	<b>SUMINISTRO DE ENERGIA .....</b>	<b>59</b>
Artículo 6.7.1	Conexiones.....	59
Artículo 6.7.2	Cálculo .....	59
Artículo 6.7.3	Cargas de zonas industriales, edificios comerciales y de oficinas y otros equipamientos 60	
Artículo 6.7.4	Disposición del tendido de Media Tensión .....	60
Artículo 6.7.5	Centros de Transformación .....	60
Artículo 6.7.6	Disposiciones del tendido de Baja Tensión .....	60
Artículo 6.7.7	Normas de obligado cumplimiento.....	60
<b>CAPITULO 6.8</b>	<b>ILUMINACION .....</b>	<b>61</b>
Artículo 6.8.1	De los criterios básicos.....	61
Artículo 6.8.2	Objetivos.....	61
Artículo 6.8.3	De los requerimientos luminotécnicos .....	61
Artículo 6.8.4	De la geometría de la instalación .....	65
Artículo 6.8.5	De los componentes de la instalación.....	65
<b>CAPITULO 6.9</b>	<b>OTROS SERVICIOS.....</b>	<b>69</b>
Artículo 6.9.1	Regulación .....	69
<b>CAPITULO 6.10</b>	<b>PLANTACIONES (jardinería y arbolado). ....</b>	<b>69</b>
Artículo 6.10.1	Trazado unitario .....	69
Artículo 6.10.2	Especies .....	69
Artículo 6.10.3	Características de la plantación .....	69
<b>CAPITULO 6.11</b>	<b>MOBILIARIO URBANO.....</b>	<b>70</b>
Artículo 6.11.1	Denominación .....	70
Artículo 6.11.2	Tipos.....	70
Artículo 6.11.3	Características.....	71
<b>TITULO 7.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE PROTECCION .....</b>	<b>71</b>
<b>CAPITULO 7.1</b>	<b>ALCANCE Y CONTENIDO .....</b>	<b>71</b>

Artículo 7.1.1	Responsabilidades.....	71
<b>CAPITULO 7.2</b>	<b>PROTECCION MEDIO AMBIENTAL .....</b>	<b>72</b>
Artículo 7.2.1	Alcance y contenido .....	72
Artículo 7.2.2	Vertidos sólidos (basuras).....	72
Artículo 7.2.3	Vertidos líquidos (aguas residuales) .....	73
Artículo 7.2.4	Vertidos gaseosos .....	73
Artículo 7.2.5	Contaminación acústica y vibratoria .....	73
Artículo 7.2.6	Clima artificial .....	73
Artículo 7.2.7	Protección contra incendio.....	74
Artículo 7.2.8	Desarrollo de actividades diversas.....	74
<b>CAPITULO 7.3</b>	<b>PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA .....</b>	<b>75</b>
Artículo 7.3.1	Protección del perfil del núcleo.....	75
Artículo 7.3.2	Hallazgos de interés .....	75
Artículo 7.3.3	Protección del Paisaje.....	75
Artículo 7.3.4	Conservación del trazado y características del viario.....	76
Artículo 7.3.5	Protección de visualizaciones .....	76
Artículo 7.3.6	Conservación de los espacios libres .....	76
Artículo 7.3.7	Arbolado y vegetación .....	76
Artículo 7.3.8	Cerramientos de solares .....	77
Artículo 7.3.9	Supresión de barreras físicas .....	77
Artículo 7.3.10	Mobiliario urbano .....	77
Artículo 7.3.11	Anuncios.....	<b>!Error! Marcador no definido.</b>
Artículo 7.3.12	Señalización de tráfico .....	79
Artículo 7.3.13	Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.....	80
Artículo 7.3.14	Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos .....	80
Artículo 7.3.15	Servidumbres urbanas .....	80
<b>CAPITULO 7.4</b>	<b>PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.....</b>	<b>80</b>
Artículo 7.4.1	Ordenanza de conservación periódica de fachadas.....	80
Artículo 7.4.2	Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos .....	80
Artículo 7.4.3	Protección del patrimonio catalogado .....	81
Artículo 7.4.4	Protección del patrimonio arqueológico .....	84
<b>TITULO 8</b>	<b>NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>89</b>
<b>CAPITULO 8.1</b>	<b>AMBITO DE APLICACION .....</b>	<b>89</b>
Artículo 8.1.1	Ambito .....	89
<b>CAPITULO 8.2</b>	<b>CATEGORIAS.....</b>	<b>89</b>
Artículo 8.2.1	El suelo no urbanizable queda subdividido en dos categorías .....	89
Artículo 8.2.2	Suelo no urbanizable común .....	89
Artículo 8.2.3	Suelo no urbanizable especialmente protegido .....	89
<b>CAPITULO 8.3</b>	<b>REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>89</b>
Artículo 8.3.1	Carácter de las limitaciones .....	90
Artículo 8.3.2	Criterios de utilización .....	90
Artículo 8.3.3	Descubrimiento de elementos de interés cultural.....	90
Artículo 8.3.4	Degeneración de condiciones.....	90
Artículo 8.3.5	Normas concurrentes .....	91
Artículo 8.3.6	Carácter del planeamiento respecto al medio físico .....	91
Artículo 8.3.7	Ley Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales .....	91
Artículo 8.3.8	Cumplimiento del artículo 45 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid .....	91
<b>CAPITULO 8.4</b>	<b>DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO .....</b>	<b>92</b>
Artículo 8.4.1	Desarrollo.....	92
Artículo 8.4.2	Planes Especiales .....	92

CAPITULO 8.5	PARCELACIONES RUSTICAS Y SEGREGACIONES .....	92
Artículo 8.5.1	Parcelaciones rústicas .....	92
CAPITULO 8.6	PREVENCION DE LAS PARCELACIONES URBANISTICAS .....	93
Artículo 8.6.1	Prohibición .....	93
CAPITULO 8.7	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE ...	94
Artículo 8.7.1	Actividades permitidas.....	94
Artículo 8.7.2	Obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.....	95
Artículo 8.7.3	Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con la extracción o explotación de recursos minerales o establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera	96
Artículo 8.7.4	Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.....	97
Artículo 8.7.5	Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos, o locales. ....	98
Artículo 8.7.6	Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con los servicios integrados en Areas de Servicio de toda clase de carreteras y las infraestructuras complementarias al servicio de la carretera .....	99
Artículo 8.7.7	Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo. ....	100
Artículo 8.7.8	Actuaciones sobre edificaciones existentes en suelo no urbanizable.....	100
Artículo 8.7.9	Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones permitidas.....	101
Artículo 8.7.10	Condiciones de excepción. ....	103
Artículo 8.7.11	Condiciones higiénicas y de seguridad. ....	103
Artículo 8.7.12	Condiciones Estéticas. ....	<b>!Error! Marcador no definido.</b>
CAPITULO 8.8	DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE .....	104
Artículo 8.8.1	Categorías .....	104
Artículo 8.8.2	Grados .....	105
Artículo 8.8.3	Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés forestal.....	105
Artículo 8.8.4	Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés naturalístico .....	105
Artículo 8.8.5	Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección de la Vega del Guadarrama.....	107
Artículo 8.8.6	Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.....	107
CAPITULO 8.9	DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION Y MEDIDAS PARA IMPEDIR SU CREACION. ....	107
Artículo 8.9.1	Definición de núcleo de población .....	107
Artículo 8.9.2	Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable .....	108
CAPITULO 8.10	CONDICIONES PARTICULARES DE TRAMITACION DE OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE .....	108
Artículo 8.10.1	Condiciones generales .....	108
Artículo 8.10.2	Tipos de obras .....	108
Artículo 8.10.3	Tramitación de solicitudes para información previa .....	109
Artículo 8.10.4	Solicitudes de licencias de construcción en suelo no urbanizable.....	110
<b>TITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO .....</b>		<b>111</b>
CAPITULO 9.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	111
Artículo 9.1.1	Ambito .....	111
CAPITULO 9.2	CONDICIONES PARA SU DESARROLLO .....	111
Artículo 9.2.1	Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución.....	111

Artículo 9.2.2	Actuaciones aisladas .....	111
Artículo 9.2.3	Proyecto de Urbanización .....	111
Artículo 9.2.4	Proyecto de Obra Ordinaria .....	111
Artículo 9.2.5	Proyecto de Compensación, Reparcelación y Expropiación .....	111
Artículo 9.2.6	Proyecto de Parcelación.....	112
Artículo 9.2.7	Proyecto de Edificación.....	112
<b>CAPITULO 9.3.</b>	<b>OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS .....</b>	<b>112</b>
Artículo 9.3.1	Terrenos incluidos en unidades de ejecución.....	112
Artículo 9.3.2	Terrenos no incluidos en unidades de ejecución .....	113
<b>CAPITULO 9.4</b>	<b>ZONAS DE ORDENANZA.....</b>	<b>113</b>
Artículo 9.4.1	DENOMINACIÓN: Casco Antiguo Código: 1.....	113
Artículo 9.4.2	DENOMINACIÓN: Ensanche Código: 2.....	115
Artículo 9.4.3	DENOMINACIÓN: Residencial Especial Código: 3 .....	118
Artículo 9.4.4	DENOMINACIÓN: Ciudad Jardín Código: 4.....	120
Artículo 9.4.5	DENOMINACION: Equipamiento Código: 5 .....	123
Artículo 9.4.6	DENOMINACIÓN: Equipamiento Educativo Especial. Código: 5-A .....	126
Artículo 9.4.7	DENOMINACIÓN: Equipamiento Deportivo Código: 6 .....	128
Artículo 9.4.8	DENOMINACION: Equipamiento Deportivo Especial Código: 6-A .....	130
Artículo 9.4.9	DENOMINACIÓN: Espacios Libres públicos Código: 7-A .....	132
Artículo 9.4.10	DENOMINACIÓN: Espacios Libres privados. Código: 7-B .....	133
Artículo 9.4.11	DENONINACION: Servicios Código: 8 .....	134
Artículo 9.4.12	DENOMINACIÓN: Servicios Urbanos e Infraestructuras Código: 9.....	136
Artículo 9.4.13	DENOMINACION: Transportes y Comunicaciones Código: 10.....	137
Artículo 9.4.14	DENOMINACION: Ordenanzas de Conservación y Protección .....	139
	del Patrimonio Edificado Código: 11.....	139
Artículo 9.4.15	DENOMINACIÓN: Residencial "El Noray" Código: 12.....	140
<b>CAPITULO 9.5</b>	<b>UNIDADES DE EJECUCION .....</b>	<b>141</b>
Artículo 9.5.1	Condiciones .....	141
<b>CAPITULO 9.6</b>	<b>ACTUACIONES AISLADAS.....</b>	<b>141</b>
Artículo 9.6.1	Condiciones .....	141
<b>CAPITULO 9.7</b>	<b>AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO Y AREAS TRAMITADAS POR EL ARTICULO 16 .....</b>	<b>141</b>
Artículo 9.7.1	Definición y normativa de aplicación.....	141
Artículo 9.7.2	Relación de APIs y Areas del suelo no urbanizable, tramitados conforme el artículo 16 de la LS92.....	141
Artículo 9.7.3	Variaciones en la normativa de las APIs que se introducen desde el Plan General. .	142
<b>CAPITULO 9.8</b>	<b>AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO. ....</b>	<b>143</b>
Artículo 9.8.1	Denominación.....	143
Artículo 9.8.2	Relación de APes .....	143
<b>CAPITULO 9.9</b>	<b>FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION Y AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO .....</b>	<b>145</b>
<b>TITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE .....</b>		<b>160</b>
<b>CAPITULO 10.1</b>	<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN .....</b>	<b>160</b>
Artículo 10.1.1	Delimitación .....	160
Artículo 10.1.2	División en Sectores .....	160
<b>CAPITULO 10.2</b>	<b>CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. RÉGIMEN DEL SUELO .....</b>	<b>160</b>
Artículo 10.2.1	Sistemas de Actuación .....	160
Artículo 10.2.2	Planes Parciales .....	160
Artículo 10.2.3	Unidades de ejecución .....	160
Artículo 10.2.4	Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.....	160
Artículo 10.2.5	Obras y Proyectos de Urbanización .....	161

Artículo 10.2.6	Derecho a edificar .....	161
Artículo 10.2.7	Edificación y urbanización simultáneas.....	161
Artículo 10.2.8	Edificaciones de sistema general y local .....	162
Artículo 10.2.9	Parcelación .....	162
<b>CAPITULO 10.3</b>	<b>OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS .....</b>	<b>162</b>
Artículo 10.3.1	Obligaciones. ....	162
<b>CAPITULO 10.4</b>	<b>CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA .....</b>	<b>163</b>
Artículo 10.4.1	Promotor .....	163
Artículo 10.4.2	Garantías.....	163
Artículo 10.4.3	Plazos para presentación de Planes Parciales .....	163
Artículo 10.4.4	Plazos para desarrollar los Planes Parciales .....	163
Artículo 10.4.5	Licencia de parcelación .....	164
Artículo 10.4.6	Planes Parciales aprobados anteriormente .....	164
Artículo 10.4.7	Paralización de expediente.....	164
Artículo 10.4.8	Incumplimiento de obligaciones.....	164
Artículo 10.4.9	Entidades Urbanísticas colaboradoras .....	164
Artículo 10.4.10	Disolución de Juntas de Compensación .....	165
<b>CAPITULO 10.5</b>	<b>CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS DISTINTOS SECTORES .....</b>	<b>165</b>
Artículo 10.5.1	Sector 1.....	166
Artículo 10.5.2	Sector 2 .....	167
Artículo 10.5.4	Sector 4.....	168
Artículo 10.5.5	Aprovechamiento tipo del Primer Cuatrienio.....	169
Artículo 10.5.6	Aprovechamiento tipo del Segundo Cuatrienio.....	170
<b>TITULO 11</b>	<b>NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO .....</b>	<b>171</b>
<b>CAPITULO 11.1</b>	<b>CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>171</b>
Artículo 11.1.1	Definición .....	171
Artículo 11.1.2	Carácter de esta norma .....	171
Artículo 11.1.3	Niveles y ámbito de protección.....	171
Artículo 11.1.4	Conservación de edificios .....	171
Artículo 11.1.5	Declaración de ruina .....	172
<b>CAPITULO 11.2</b>	<b>NORMAS COMUNES DE PROTECCION.....</b>	<b>172</b>
Artículo 11.2.1	Tipos de obras. ....	172
Artículo 11.2.2	Protección de usos .....	174
Artículo 11.2.3	Condiciones estéticas.....	174
Artículo 11.2.4	Tratamiento de las plantas bajas en los niveles de protección integral y.....	174
	estructural. ....	175
Artículo 11.2.5	Protección de la parcela.....	175
Artículo 11.2.6	Ayuda de la administración. ....	175
<b>CAPITULO 11.3</b>	<b>NORMAS DE PROTECCION INTEGRAL.....</b>	<b>176</b>
Artículo 11.3.1	Relación de edificios de protección integral. ....	176
Artículo 11.3.2	Obras permitidas.....	176
Artículo 11.3.3	Usos.....	176
<b>CAPITULO 11.4</b>	<b>NORMAS DE PROTECCION ESTRUCTURAL O ELEMENTO SINGULAR .....</b>	<b>176</b>
Artículo 11.4.1	Relación de edificios de protección estructural.....	176
Artículo 11.4.2	Obras permitidas.....	176
Artículo 11.4.3	Edificabilidad.....	176
Artículo 11.4.4	Alineaciones exteriores. ....	177
Artículo 11.4.5	Alineaciones interiores. ....	177
Artículo 11.4.6	Usos.....	177
Artículo 11.4.7	Documentación para solicitud de licencias.....	177
Artículo 11.4.8	Documentación complementaria.....	178

CAPITULO 11.5	NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL .....	178
Artículo 11.5.1	Ambitos de protección ambiental.....	178
Artículo 11.5.2	Obras permitidas.....	178
Artículo 11.5.3	Condiciones de sustitucion de edificios.....	178
Artículo 11.5.4	Edificabilidad.....	179
Artículo 11.5.5	Alineaciones exteriores. ....	179
Artículo 11.5.6	Alineaciones interiores. ....	179
Artículo 11.5.7	Usos.....	179
Artículo 11.5.8	Documentación para solicitud de licencias.....	180
Artículo 11.5.9	Documentación complementaria.....	180
CAPITULO 11.6	CATALOGO DE INMUEBLES A LOS QUE HAN DE APLICARSE ESTAS NORMAS DE PROTECCION.....	181
Artículo 11.6.1	Relación de Edificios Protegidos.....	181
Artículo 11.6.2	Catálogo de inmuebles protegidos .....	181
Artículo 11.6.2	Fichas del Catálogo de Protección.....	182

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA (MADRID)

**NORMAS URBANISTICAS**TITULO 1º OBJETO Y FINALIDAD**CAPITULO 1.1 DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1.1.1 Concepto.**

El Plan General constituye el instrumento de ordenación urbana integral del territorio municipal de Villanueva de la Cañada y, como tal, clasifica el suelo para la aplicación del régimen jurídico urbanístico correspondiente, y establece la estructura general y orgánica del territorio municipal integrada por los elementos constitutivos de los sistemas generales y grandes infraestructuras de urbanización, zonifica el suelo en usos globales e intensidades, programa su desarrollo y ejecución, establece la normativa urbanística general a la que ha de someterse todo el proceso y justifica los aspectos económicos y financieros.

**Artículo 1.1.2 Naturaleza.**

Su naturaleza jurídica es normativa.

**Artículo 1.1.3 Objeto de la normativa.**

El objeto del Plan General es la ordenación urbana del territorio municipal.

El objeto de las Normas Urbanísticas de este Plan General es el establecimiento de las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas y edificatorias a realizar en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada.

**Artículo 1.1.4 Ámbito territorial de aplicación**

El ámbito territorial de aplicación del Plan General lo constituye la totalidad del término municipal.

**Artículo 1.1.5 Vigencia**

El Plan General entrará en vigor conforme disponga la resolución de su aprobación definitiva que se publique en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

**Artículo 1.1.6 Efectos**

El Plan General, es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, un ejemplar íntegro debidamente diligenciado en los términos del artículo 164 del Reglamento de Planeamiento

y, a tal efecto, estará a disposición del público en el lugar y a las horas que señale la Corporación Municipal. La ejecutividad lleva consigo que, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor el Plan General, son de inmediata eficacia sus determinaciones.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

#### **Artículo 1.1.7 Revisión del Plan General**

A los ocho (8) años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

- 1) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de Villanueva de la Cañada y que así lo disponga o lo haga necesario.
- 2) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigiesen una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales o a infraestructuras básicas o ello fuere consecuencia de la propia evolución demográfica en el Municipio.
- 3) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.
- 4) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan de manera sustancial sobre la estructura general y orgánica del territorio del Municipio o sobre las determinaciones sustantivas que la caracterizan.
- 5) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno de la Corporación Municipal.

#### **Artículo 1.1.8 Revisión del Programa**

El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- 1) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones, ya sean en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.
- 2) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos sea un veinticinco (25) por ciento, superior o inferior, como media de dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero.

### **Artículo 1.1.9 Modificaciones de elementos del Plan General**

Las modificaciones puntuales que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones de elementos y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

- 1) La modificación deberá formularse con el grado de precisión del propio Plan General.
- 2) No se considerarán modificaciones de elementos, sino errores materiales, las pequeñas alteraciones puntuales tanto de texto normativo como del grafismo de los planos que no impliquen una variación en la clasificación o calificación del suelo o de los preceptos establecidos en las Normas.

Las modificaciones se ajustarán a lo establecido en los artículos 46, 47, 49 y 50 de la Ley del Suelo del 76<sup>1</sup>, artículos 44 y 45 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y, además, a las especificaciones de las presentes Normas, según cual sea su objeto.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y transcendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

### **Artículo 1.1.10 Mediciones Definitivas**

Con carácter previo a cada actuación se procederá a la medición exacta de las superficies afectas a la misma y sus diversas zonas y ello supondrá que:

- 1) El aprovechamiento urbanístico o cantidad de uso definitivo de un área edificable será la establecida en el Plan General, sin que se vea aumentada o disminuida por diferencias de superficies entre la realidad y la prevista por el Plan General.
- 2) El número de viviendas definitiva de un área edificable será el que establece en la Normativa del Plan General sin que sufra aumento o disminución por haber variado la superficie real respecto a la que figure en el Plan General.
- 3) Obtenida la superficie por medición real del área objeto de actuación hecha "in situ" previa (en su caso) la fijación de la alineación oficial determinada en los planos, mediante la pertinente tira de cuerdas o deslinde, deberá quedar reflejada en acta suscrita por técnico municipal designado al efecto por la Corporación.

### **Artículo 1.1.11 Obligatoriedad**

1. Las Administraciones (Central, Autonómica o Local), al igual que los particulares, vendrán obligados al cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones y estipulaciones de este Plan General, una vez haya entrado en vigor,

---

<sup>1</sup> Tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de fecha 20 de marzo de 1997, han sido anulados más de 200 artículos de la Ley del Suelo del 92, y se ha revivificado la Ley del Suelo de 1976 con carácter supletorio, por lo que debe acudir a ella hasta tanto se regulen estos aspectos por la Comunidad de Madrid.

2. La obligatoriedad del Plan General comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas en el artículo 134.1 de la Ley del Suelo del 92.
3. Con carácter excepcional, siempre que concurren los requisitos que se exponen a continuación, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o en el caso de zona de protección de carreteras, la Consejería de Transportes-Dirección Territorial de Carreteras y el Ayuntamiento podrán, al amparo de lo previsto en el artículo 74.1 del Decreto de la Comunidad de Madrid 69/1983, de 30 de junio, en su relación con el artículo 58 de la Ley del Suelo del 76, autorizar usos e instalaciones de carácter provisional.

Los requisitos a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se concretan en los puntos siguientes:

- a) No dificultar la normal ejecución de las determinaciones del Plan General y Planes que lo desarrollen.
- b) Su provisionalidad.
- c) La autorización se otorgará a precario, debiendo cesar los usos y obras autorizadas en el momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, procediendo a su inmediata demolición, si así se hubiera acordado, sin derecho a indemnización.
- d) Será requisito indispensable para poder iniciar el ejercicio de los usos o las obras, formalizar en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización provisional, su naturaleza temporal, el carácter de los usos u obras autorizadas y el carácter no indemnizable de la revocación de la autorización, de la cesación de los usos y la demolición de las obras, así como la paralización de las posibles obras que a su amparo se estuvieran realizando. Los gastos que todo ello ocasionara serán de cuenta de la persona a cuyo favor se otorgó la autorización.

#### **Artículo 1.1.12 Competencia**

1. El desarrollo del Plan General, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y los objetivos perseguidos, corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus propias competencias.
2. Corresponderá a los órganos competentes de las Administraciones (Central, Autonómica o Local), el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.
3. Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos Públicos facilitarán a las Corporaciones, Asociaciones y personas físicas o jurídicas su posible participación, en la forma y con los efectos previstos en la Ley del Suelo y Reglamentos y Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.
4. También podrán los particulares promover Planes de Ordenación y Proyectos para el desarrollo de las determinaciones de este Plan General.

**Artículo 1.1.13 Abreviaturas utilizadas.**

Estas Normas tienen como base los preceptos contenidos en la legislación urbanística vigente, por lo que se acompaña su relación con las siglas que en el presente texto se utilizarán en lo sucesivo, así como otras abreviaturas o símbolos utilizados en la redacción de la presente Revisión del Plan General.

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Texto Refundido (Real Decreto legislativo de 26 de junio de 1992, B.O.E. de 30 de junio de 1992) afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 y por la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1997. ....

..... **Ley del Suelo del 92.**

- Ley 8/90 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (B.O.E. de 27 de julio) .....

**Ley 8/90**

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana Texto Refundido (R.D. de 9 de abril de 1976, B.O.E. de 16 y 17 de junio) .....

**Ley del Suelo del 76**

- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78 de 23 de junio B.O.E 18-9-78) **Reglamento de Planeamiento**

- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/78 de 23 de junio, B.O.E. 18-9-78) **Reglamento de Disciplina**

- Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/78 de 25 de agosto, B.O.E. de 31-1-79 y 1-2-79).

..... **Reglamento de Gestión**

- Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y de Reparcelaciones, en ejecución de la Disposición Final única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana .....

..... **Tabla de Vigencias**

- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid (B.O.C.M. de 11-4-1995) .....

..... **Ley de Medidas de Madrid**

- Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales (B.O.E. de 8-6-96). ....

**Real Decreto-Ley 5/96**

- Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de fecha 20 de marzo de 1997 .....

..... **Sentencia del Tribunal Constitucional.**

- Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (B.O.E. de 15-4-97) .....

**Ley 7/97**

- Ley 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. Nº 169) .....

**Ley 20/97 de Medidas Urgentes**

- Plan General Municipal de Ordenación Urbana .....

..... **Plan General**

- Plan Parcial de Ordenación Urbana ..... **Plan Parcial**

- Metro lineal..... **m**

- Decímetro..... **dm**

- Centímetro..... **cm**

- Milímetro ..... **mm**

- Metro cuadrado..... **m<sup>2</sup>**

- Metro cúbico ..... **m<sup>3</sup>**

- Kilogramo ..... **kg**

- Gramo ..... **g**

- Caballos de vapor..... **CV**

- Decibelio ..... **dB**

- Decibelio área ..... **dBA**

- Unidad de medida de vibraciones ..... **Pals**

- Litro ..... **l**

- Mililitro ..... **ml**

- Grado centígrado ..... **°C**

- Monóxido de Carbono..... **CO**

- Hectárea ..... **Ha**

- Vivienda ..... **viv**

## **CAPITULO 1.2 DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PLAN GENERAL Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS**

El presente Plan General consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

### **Artículo 1.2.1 Memoria Descriptiva y Justificativa**

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

### **Artículo 1.2.2 Planos**

- Plano nº 1. Estructura general y orgánica. Sistemas Generales.  
A escala 1:10.000 expresa el modelo físico resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, incluidas las grandes infraestructuras y servicios básicos de urbanización, y refleja la dinámica de desarrollo del Plan General. Constituye un plano sin eficacia ordenadora propia, que sirve de referencia para discernir, en caso de duda, aquellas propuestas de modificación del Plan que puedan implicar revisión del mismo.
- Plano nº 2. Clasificación del suelo y regulación pormenorizada del suelo no urbanizable.  
A escala 1:10.000 clasifica la totalidad del suelo del término municipal. En el se grafían las tres clases de suelo y en especial las categorías y distintas protecciones en el suelo no urbanizable.
- Plano nº 3. Clasificación del suelo y regulación de usos globales en el suelo urbanizable. (4 hojas).  
A escala 1:5.000 contiene la clasificación del suelo para la ciudad y su entorno sobre la base del plano de estructura general y orgánica. Como plano de ordenación prevalece sobre los demás planos en lo concerniente a la clase del suelo urbanizable y a la parte del suelo no urbanizable incluida en el plano.
- Plano nº 4. Clasificación del suelo y regulación de usos globales en el suelo urbano. (15 hojas).  
A escala 1:1.000, recoge la parte de los sistemas generales pertenecientes a esta clase de suelo y el trazado de las alineaciones y rasantes de todo el viario, así como las alineaciones interiores de manzanas; el régimen edificatorio y de usos pormenorizados propio de cada zona y los ámbitos del planeamiento remitido. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos en lo concerniente al suelo urbano.
- Plano nº 5. Red viaria, jerarquización y rasantes  
A escala 1:10.000 recoge la clasificación jerárquica del viario y las secciones tipo. En su contenido específico prevalece sobre cualquier determinación de los restantes planos.

- Plano nº 6. Rasantes.  
A escala 1:10.000 horizontal y 1:1.000 vertical recoge la definición pormenorizada de las rasantes de los viarios de nueva creación o que modifican los existentes. En su contenido específico prevalecen sobre cualquier determinación de los restantes planos.
- Plano nº 7. Esquema de la Red de Abastecimiento de agua.  
A escala 1:10.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las condiciones y elementos básicos de la Red de Abastecimiento de agua. Tiene carácter indicativo.
- Plano nº 8. Esquema de la Red de Saneamiento.  
A escala 1:10.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con los elementos fundamentales de la Red de Saneamiento. Tiene carácter indicativo.
- Plano nº 9. Esquema de la Red de Energía Eléctrica.  
A escala 1:10.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las grandes líneas y centros de transformación de la Red de Energía Eléctrica. Tiene carácter indicativo.

### **Artículo 1.2.3 Programa de actuación**

Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los sistemas generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

### **Artículo 1.2.4 Estudio Económico-Financiero**

Contiene la evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de costes.

### **Artículo 1.2.5 Normas Urbanísticas**

Constituye el cuerpo normativo específico del régimen del suelo y la ordenación urbanística sobre el Municipio de Villanueva de la Cañada. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 1.2.6 Memoria de participación**

Recoge los distintos aspectos y tiempos de la participación ciudadana durante la formulación del Plan General. Incluye las conclusiones al período previo de participación ciudadana celebrado con asociaciones y entidades realizado por el equipo redactor y los informes de las sugerencias al Avance de Planeamiento habidas durante el período de participación ciudadana y las alegaciones presentadas en el período de información pública y los informes correspondientes.

### **Artículo 1.2.7 Información Urbanística, Diagnóstico y Avance**

El resto de la documentación del Plan presenta un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

### **Artículo 1.2.8 Valor relativo de los documentos**

Como criterio general cuando existan discrepancias entre dos normas o parámetros establecidos en el conjunto de documentos del Plan General de Ordenación Urbana, prevalecerá siempre el más beneficioso para el interés general del municipio a juicio de la Corporación Municipal.

En el supuesto de discrepancia en las determinaciones establecidas entre planos prevalecerá lo dispuesto en el plano más específico.

En el supuesto de discrepancia entre determinaciones establecidas entre planos de igual especificidad prevalecerá lo dispuesto en el plano de mayor escala.

En el supuesto de discrepancia entre normas escritas y gráficas o numéricas prevalecerá lo dispuesto en la norma escrita.

En el supuesto de discrepancia entre documentos normativos y la Memoria prevalecerá lo dispuesto en los documentos normativos.

## **CAPITULO 1.3 CONTENIDO SUSTANTIVO PROPIO**

### **Artículo 1.3.1 Elementos de ordenación y determinaciones del Plan General que formando parte de su documentación se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general.**

Conforme establece el artículo 45 de la Ley 9/95, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, se definen como elementos estructurantes de la ordenación urbanística general los correspondientes a la clasificación y categorización del suelo, los sistemas generales de espacios libres, comunicaciones, equipamientos y grandes infraestructuras de urbanización, así como la calificación en usos globales del suelo y su cantidad o intensidad de aprovechamiento.

Las determinaciones del Plan General que, formando parte de su documentación, se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general, son aquellas que se refieren a valoraciones y al régimen urbanístico de la propiedad del suelo y estructura general y orgánica.

- a) Clasificación del suelo.
- b) Calificación del suelo en zonas de usos globales homogéneos así como sus cantidades o intensidades

- de uso.
- c) Delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable.
  - d) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicos, y de equipamiento comunitario.

## TITULO 2º. CLASIFICACION Y REGULACION DEL SUELO

### **CAPITULO 2.1 CLASIFICACION DEL SUELO**

#### **Artículo 2.1.1 Distintas Clases**

El territorio del término municipal se clasifica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (artículo 9.1 de la Ley del Suelo del 92 y 20.1 del Reglamento de Planeamiento) a los efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente.

La clasificación del suelo se delimita en los planos de Proyecto denominado "Clasificación de Suelo" a las siguientes escalas:

- Para todo el territorio municipal: E = 1:5.000 y 1:10.000.
- Para el ámbito del núcleo urbano principal y sus áreas de expansión: E = 1:1.000.

### **CAPITULO 2.2 DETERMINACIONES**

#### **Artículo 2.2.1 Determinaciones en suelo urbano**

Para el suelo clasificado como urbano por el Plan se delimita su perímetro, definiendo de forma pormenorizada su ordenación física, extendida a:

1. Zonificación del suelo urbano en función de las distintas calificaciones planteadas:
  - a) Red viaria y aparcamientos públicos de superficie.
  - b) Espacios libres y zonas verdes de uso y dominio públicos.
  - c) Zonas deportivas, de recreo y expansión de titularidad pública o privada.
  - d) Equipamiento docente de carácter público o privado.
  - e) Equipamiento social de carácter público o privado.
  - f) Areas residenciales.
  - g) Areas industriales.
2. Delimitación de Unidades de Ejecución para el reparto de beneficios y cargas resultantes del planeamiento, principalmente en aquellas áreas en que sea necesaria la reserva de suelos dotacionales y/o zonas verdes así como la cesión y ejecución de las obras de urbanización de la red viaria y las demás infraestructuras de urbanización.

3. Delimitación de Areas de Planeamiento Incorporado, en aquellas áreas con planeamiento de desarrollo vigente en la actualidad y en fase de gestión y ejecución, principalmente Planes Parciales, que se incorporan al Plan General.

### **Artículo 2.2.2 Determinaciones en suelo urbanizable**

Para el suelo clasificado como urbanizable, se delimita su perímetro y se definen, de forma globalizada, las siguientes determinaciones:

1. División del suelo urbanizable en sectores para su desarrollo mediante Planes Parciales, con asignación de usos globales a las diferentes zonas fijando las intensidades correspondientes a dichos usos.
2. Regulación, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas, del régimen general de cada uno de los usos globales de suelo e intensidad de uso global, y establecimiento de las características de los sistemas generales adscritos a los Sectores de esta categoría de suelo, y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, los Planes Especiales.
3. Delimitación de las áreas de reparto correspondientes al ámbito territorial de los Sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión, de acuerdo con los artículos 1.2 y 3 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de la Comunidad de Madrid.
4. Cálculo del aprovechamiento tipo en cada área de reparto, de acuerdo con el artículo 2.3 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 2.2.3 Determinaciones en suelo no urbanizable**

El resto del territorio no clasificado como urbano o urbanizable, se clasifica como suelo no urbanizable delimitando sobre el mismo las áreas que son objeto de protecciones específicas.

El suelo no urbanizable está sujeto a lo estipulado en los artículos 15 a 17 de la Ley del Suelo del 92, y a lo dispuesto en el Título VI de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.

No obstante y con independencia de lo anterior cualquier actuación en esta clase de suelo estará a lo dispuesto en las Normas específicas que para él se establecen en este documento.

Por otro lado serán vinculantes para este suelo los conceptos y parcelas mínimas fijadas por el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, y Orden 701/92, de 9 de marzo, en virtud de la cual la parcela mínima en secano se establece en treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>), siete mil quinientos metros cuadrados (7.500 m<sup>2</sup>) para regadío y trescientos mil metros cuadrados (300.000 m<sup>2</sup>) para los considerados monte.

## TITULO 3º. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

### **CAPITULO 3.1 DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 3.1.1 Iniciativa**

La iniciativa para la ejecución de las determinaciones del Plan General corresponde, dentro de sus respectivas esferas de actuación, a la Administración del Estado, a la Autonómica, al Ayuntamiento, a las Entidades Urbanísticas especiales y a los particulares, en los términos establecidos en la Ley del Suelo, el Reglamento de Gestión Urbanística y las Leyes de Medidas y Medidas Urgentes de la Comunidad de Madrid y la Ley 4/84 de Disciplina de Madrid.

#### **Artículo 3.1.2 Actuación en suelo urbano**

Para la gestión del Plan General en suelo urbano, a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, la actuación en unidades de ejecución, tendrá como sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la libre elección que la Administración actuante podrá efectuar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 9/95 de Madrid.

#### **Artículo 3.1.3 Ejecución de sistemas generales y locales**

Los terrenos destinados por el Plan General a sistemas generales o para sistemas locales, y sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante ocupación directa, por cesión obligatoria y gratuita o por expropiación forzosa.

En los nuevos desarrollos conforme a las directrices de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, se recogerá como sistema general, los tramos de carretera y su zona aledaña de dominio público, que pudieran verse afectadas.

Las características técnicas de las nuevas conexiones con carreteras competencia de la Comunidad de Madrid se definirán conforme a las directrices de la Dirección General de Carreteras previo a la aprobación de los correspondientes Planes o Proyectos que las desarrollen.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid y Reglamento aprobado por Decreto 29/91, de 11 de marzo, y en concreto los artículos relativos a uso y defensa de las carreteras.

Antes de la realización de las obras se solicitará el correspondiente permiso a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 3.1.4 Actuación en suelo urbanizable**

Los Planes Parciales podrán ejecutarse delimitando una o varias unidades de ejecución en las que se establecerá el sistema de actuación al efecto. No obstante, las unidades de ejecución de un mismo sector es conveniente sean objeto de un único sistema de actuación.

Sin perjuicio de la libre elección que la Administración actuante pueda efectuar, de acuerdo con lo previsto en

el artículo 119.1 de la Ley del Suelo del 76, para la ejecución del planeamiento se considera preferente el de compensación.

**Artículo 3.1.5 Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios**

1. Cesiones.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos en los términos que resulten de este Plan General y de los instrumentos de planeamiento y gestión que se formulen en su desarrollo.

En todo caso se considerarán de cesión obligatoria todas las reservas de suelo correspondientes a los sistemas locales y generales adscritos a los sectores y unidades de ejecución establecidos en este Plan General en el suelo urbanizable.

En el suelo urbano comprendido en unidades de ejecución, los propietarios de suelo cederán aprovechamiento a la Administración conforme lo dispuesto en el artículo 8.1 y 4 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de la Comunidad de Madrid. Los propietarios de suelo urbanizable, tras el cumplimiento de todos sus deberes urbanísticos de cesión equidistribución y urbanización podrán adquirir, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.2 de la misma Ley, el noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integre la unidad de ejecución. El restante diez por ciento (10 %) del aprovechamiento tipo corresponde al Ayuntamiento.

Las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración Local o actuante se entenderán realizadas de hecho y derecho en la forma y en el momento establecido al efecto por el Reglamento de Gestión Urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y las construcciones e instalaciones autorizadas en ellos, no podrán destinarse a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo serán las establecidas en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley del Suelo del 92, además de la Ley 9/97 de Medidas de la Comunidad de Madrid.

2.- Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

A los efectos del adecuado cumplimiento, por los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas reguladas en el Reglamento de Gestión Urbanística, sino también las de asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas, con imposición de contribuciones especiales o de asociaciones de régimen general, en otros casos.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar, respectivamente, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 191.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En el sistema de ejecución forzosa,

la Comisión Gestora conforme el artículo 80 y 92 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

b) La ejecución de los sistemas generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes Planes Parciales, se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.

c) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de unidades de ejecución en suelo urbanizable o de posibles operaciones de reforma interior, pueden contar, de acuerdo con lo que determine el Plan de desarrollo a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

## TITULO 4º        NORMAS GENERALES DE USO

### **CAPITULO 4.1 DEFINICION Y CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO**

#### **Artículo 4.1.1 Definición**

Se entiende por usos del suelo, a efectos de estas Normas, aquellas utilizaciones del terreno para el desarrollo de actividades concretas que puedan permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del término municipal.

#### **Artículo 4.1.2 Clasificación**

Se consideran los siguientes usos del suelo:

1. Vivienda (Categoría 1ª y 2ª).
2. Hotelero.
3. Agropecuario (Categorías 1ª y 2ª).
4. Industrial (Categorías 1ª y 2ª).
5. Almacén.
6. Comercial.
7. Garaje-aparcamiento.
8. Oficina y administración pública.
9. Reunión y espectáculos.
10. Educativo.
11. Sanitario.
12. Deportivo.
13. Servicios urbanos e infraestructuras.
14. Actividades extractivas.

15. Espacios libres y zonas verdes.
16. Transformación de productos agropecuarios y forestales.
17. Recreativo y turístico del medio físico (Categorías 1ª y 2ª).
18. Usos excepcionales.

Las categorías establecidas dentro de los usos antes citados reflejan diferentes grados de intensidad, ocupación o situación.

### **Artículo 4.1.3 Tolerancias entre usos**

En razón a la tolerancia entre usos pueden establecerse los siguientes tipos:

Uso principal: Es el uso que se establece como predominante en una zona o parcela, definiendo el carácter de la misma.

Uso compatible: Es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin que su implantación sea obligatoria.

Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en la misma zona o parcela.

## **CAPITULO 4.2 DEFINICION Y CONDICIONES GENERALES DE CADA USO**

### **Artículo 4.2.1 Uso de vivienda**

Es aquel que atiende al alojamiento permanente de personas.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar.

Cuando está situada en zona o parcela registral independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde vía pública o privada, solo una vivienda por parcela para una sola unidad familiar. Se permite el alojamiento con un máximo de 2 personas exteriores.

Categoría 2ª. Vivienda en edificación multifamiliar.

Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

Condiciones de las viviendas:

A) Cumplir la condición de vivienda exterior.

Será considerada vivienda exterior aquella que como mínimo tenga un hueco del comedor o estar, con fachada a la vía pública o privada, plaza o espacio libre público o privado, o patio de manzana en el que en su planta se pueda inscribir una circunferencia de veinte metros (20 m) y con acceso mínimo de 5 m de ancho o dos de 3 m desde alguna vía pública.

B) Vivienda mínima.

Se establece el tamaño mínimo de la vivienda en 36 m<sup>2</sup> útiles, en cuyo cómputo no podrán estar incluidas las zonas comunes del edificio. Si contase con zona de estar-comedor-cocina, ésta no podrá contar con menos de 20 m<sup>2</sup> útiles. El dormitorio principal no podrá tener una superficie útil inferior a 12 m<sup>2</sup>. Toda vivienda deberá contar con un cuarto de baño completo.

## C) Servicios e instalaciones.

## 1. De agua

Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

## 2. De energía eléctrica

Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

## 3. De red de saneamiento

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente.

## 4. De calefacción

## 5. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

## D) Altura de pisos.

- La altura libre mínima permitida de suelo a techo en los edificios dedicados a vivienda será de dos metros y medio (2,50 m), pudiendo ser de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) en dependencias de servicios, tales como: aseos, lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillo, ... y, en general, en todas las piezas no vivideras y cocina.
- En piezas vivideras bajo cubierta se permite que hasta un tercio (1/3) de su superficie tenga una altura inferior a las señaladas, pero en ningún caso será inferior a dos metros (2 m).

## E) Escaleras.

Las escaleras interiores privadas tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco centímetros (0,85 m).

En viviendas multifamiliares las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a un metro (1 m), y tendrán iluminación y ventilación natural, admitiéndose que ésta sea cenital.

## F) Pasillos.

Los pasillos de acceso a las viviendas y de distribución general exteriores a ellas tendrán una anchura mínima de un metro (1,00 m).

## G) Evacuación de humos.

Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que, como mínimo, será de un metro (1 m) por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificios lindantes se considera un metro (1 m) por encima del caballete de la edificación más alta.

## H) Plazas de aparcamiento.

- Viviendas en edificación unifamiliar: Es obligatoria una plaza de aparcamiento por vivienda

dentro de la parcela.

- Viviendas en edificación colectiva: Es obligatoria la construcción de una planta en semisótano o en sótano, destinada a garaje-aparcamiento, con una plaza para cada vivienda y en los locales comerciales según ordenanza específica de aplicación.

La circunstancia eximente en el supuesto de no ser posible la construcción debido a la configuración del solar, se valorará por los Servicios Técnicos Municipales y decidirá el Alcalde.

- Deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Cada plaza tendrá unas dimensiones mínimas de dos metros treinta centímetros de ancho por cuatro metros y medio de fondo (2,30 x 4,50 m), siempre que está abierta por los laterales. Si está cerrada por algún lateral, la anchura mínima será de tres metros (3,00 m). **En el caso de viviendas unifamiliares, las dimensiones mínimas del garaje serán de 3 x 5 metros.**
  - b) La altura mínima en zona de garaje no será inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20 m).
  - c) Debe aportarse proyecto de actividad, en los garajes aparcamientos colectivos.

#### **Artículo 4.2.2 Uso hospedaje**

**Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado, de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso las “Residencias” o edificios análogos destinados a alojamiento colectivo.**

##### Condiciones

- A) Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y además cuantas determine la reglamentación hotelera.
- B) Se permiten las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes, etc., que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sea de aplicación.
- C) Deberá contar, con una plaza de aparcamiento por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) de edificación como mínimo o por cada tres (3) habitaciones, si resultase número mayor.

#### **Artículo 4.2.3 Uso agropecuario**

Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales. Se consideran las siguientes categorías:

##### Categoría 1ª.

Pequeñas superficies dedicadas a cultivos o a explotaciones ganaderas con reducido número de cabezas de ganado.

##### Categoría 2ª.

Explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales sin limitación de superficie.

Condiciones

- A) Les será de aplicación la legislación agraria e industrial correspondiente, así como las condiciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- B) Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.
- C) Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.
- D) No se permite en sótanos ni semisótanos.

**Artículo 4.2.4 Uso industrial**

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas.

Se establece como superficie mínima de local para uso industrial veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>).

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª.

Pequeñas industrias o talleres con instalaciones no molestas para las viviendas y compatibles con ellas, localizadas en planta baja.

Categoría 2ª.

Pequeñas industrias relativamente incómodas, talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos o compatibles con viviendas localizadas en planta baja.

Categoría 3ª.

Industria incompatible con la vivienda que ha de situarse en espacio específico industrial.

Condiciones

- A) En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B) Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria), y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- C) 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.
- D) 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.
- E) Para el almacenamiento se cumplirán las condiciones establecidas en el apartado siguiente.
- F) Se debe establecer, dentro de la parcela industrial, una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados edificables (100 m<sup>2</sup>e). Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento, en el interior del establecimiento, o espacio libre de las parcelas edificables de, al menos, una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) de superficie de local.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los trescientos cincuenta metros cuadrados

(350 m<sup>2</sup>), se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un metro (1 m). Para superficies superiores a setecientos metros cuadrados (700 m<sup>2</sup>), deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad más por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie.

#### **Artículo 4.2.5 Uso almacén**

Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

Se establece como superficie mínima de local para almacén veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>).

##### Condiciones

- A) Cumplirán la reglamentación vigente según el tipo de productos almacenados considerando especialmente el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- B) El aparcamiento de vehículos, así como su carga y descarga, estará resuelto de forma que no resulte molesto o peligroso para el vecindario.
- C) En ningún caso se producirán olores molestos para el vecindario.
- D) No se permite el almacenamiento de materiales o desechos en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.
- E) Deberá establecerse una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>).

Se dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un metro. Para superficies superiores a setecientos metros cuadrados (700 m<sup>2</sup>) deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad más por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) más de superficie.

#### **Artículo 4.2.6 Uso comercial**

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de toda clase.

Esta clase de uso, a los efectos de pormenorización del espacio, se divide en las siguientes categorías:

- 1) Pequeño comercio. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes, de dimensión no superior a ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) de superficie de venta en comercios alimentarios y quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) en los no alimentarios. Se establece como superficie mínima de local para pequeño comercio veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>).
- 2) Local comercial. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de superficie de venta comprendida entre ciento veinte y setecientos cincuenta metros cuadrados (120 y 750 m<sup>2</sup>) en comercio alimentario, entre quinientos y dos mil quinientos metros cuadrados (500 y 2.500 m<sup>2</sup>) en comercio no alimentario y agrupados de superficie menor a la establecida para grandes superficies comerciales.
- 3) Grandes superficies comerciales. Cuando la actividad comercial se desarrolla en locales de superficie superior a la correspondiente a epígrafes anteriores. Su viabilidad, **cuando el terreno sobre el que pretenda instalarse carezca de ordenación pormenorizada**, se remite a un Plan Especial a desarrollar con posterioridad a la aprobación del Plan General.

Las anteriores categorías, por la naturaleza de los productos que comercializan, pueden dividirse en:

Tipo I. Alimentario.

Tipo II. No alimentario.

Se considera que un uso comercial en cualquier categoría es alimentario cuando reúne las condiciones establecidas para la normativa sectorial aplicable.

Condiciones

A) Ubicación

Los comercios se establecerán en planta baja, con posibilidad de uso de sótano y semisótano anejos para servicios, cuartos auxiliares y almacenaje, o en edificio independiente. Tendrán acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación natural.

Cuando los locales de planta baja tengan anejo un semisótano, podrá dedicarse éste a la actividad principal, siempre que la normativa sectorial aplicable lo permita.

B) Altura libre entre pisos

En obras de nueva planta, reforma y en aquellos que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, la distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de tres metros (3,00 m), como mínimo en todas las plantas.

En los edificios con otros usos, será de dos metros y medio (2,50 m), como mínimo, de las plantas sobre rasante.

En obras de acondicionamiento en edificios en construcción o construidos con arreglo a planes anteriores que vinculara la edificación a un uso comercial, la altura libre de pisos, será la prevista establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio respetando los mínimos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En obras de acondicionamiento para nueva implantación de actividades en locales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General la altura de pisos cumplirá las exigencias de la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

C) Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

D) Circulación interior

Los recorridos accesibles al público y los desniveles que estos hayan de salvar se realizarán con la anchura mínima y condiciones establecidas por la normativa sectorial aplicable.

Supletoriamente en los locales comerciales de la categoría de Pequeño comercio, los recorridos accesibles al público tendrán la anchura mínima de un metro (1 m); los desniveles se salvarán, con una anchura igual que

el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

En los locales de categoría Local comercial y Grandes superficies comerciales, los recorridos tendrán una anchura mínima de un metro cuarenta centímetros (1,40 m); los desniveles se salvarán mediante rampas y escaleras con una anchura igual que el resto del recorrido.

El ancho mínimo de escaleras entre dos pisos será de 1,30 m libre.

E) Escaleras y ascensores

Definido su ancho en el epígrafe precedente, el número de escaleras vendrá fijado por la normativa sectorial aplicable.

Supletoriamente el número de escaleras entre cada dos pisos será de uno por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>), que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

El número de aparatos elevadores y sus condiciones vendrá regulado por la normativa sectorial aplicable. Supletoriamente cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros (8 m) se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto por el centro. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el centro.

F) Aseos

Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable.

Supletoriamente los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 50 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo; de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) hasta doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), un inodoro y un lavabo por sexo; a partir de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) o fracción se aumentará en un inodoro y un lavabo, separándose igualmente por sexos. Cuando se empleen menos de diez (10) trabajadores podrá instalarse un inodoro y un lavabo únicamente para los dos sexos.

No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización pueda justificar distintas dotaciones.

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

En el caso de que se trate de locales comerciales agrupados, análogamente, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones de referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público, así como el número de trabajadores.

G) Almacenaje de productos comerciales

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación, debidamente acondicionados y con superficie y características ajustadas a la normativa sectorial aplicable.

H) Ventilación y evacuación de humos

La ventilación forzada o no, se hará mediante conductos apropiados que sobresalgan un metro (1 m) por encima del caballete del inmueble e independientes para cada instalación que así lo requiera.

No obstante, los locales construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan podrán ventilar y evacuar los humos por los conductos de que estén dotados, siempre que cumplan con las disposiciones que a estos efectos figuran en la ordenanza general del medio ambiente urbano vigente en este Municipio.

La instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia y, en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Se dispondrá una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie de venta.

La dotación de aparcamientos para grandes superficies comerciales serán como mínimo de una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie de venta.

En cualquier caso, si la superficie de venta dedicada a alimentación supera los cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>), dicha superficie tendrá una dotación cuatro (4) veces superior a la establecida con carácter general, siendo la dotación de plazas la suma de la correspondiente a la superficie alimentaria y no alimentaria.

Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en los anteriores apartados, todo comercio de más de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie de venta, situado en el ámbito exterior al Centro Histórico, dispondrá de plazas de carga y descarga en la proporción mínima de una (1) plaza por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie de venta.

#### **Artículo 4.2.7 Uso garaje-aparcamiento**

Es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor.

##### Condiciones

- A) Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de dos metros y treinta centímetros por cuatro metros cincuenta centímetros (2,30 x 4,50 m), con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por alguno de sus lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de tres metros (3 m).
- B) La altura libre mínima en zona de garaje no podrá ser inferior a dos metros veinte centímetros (2,20 m), en cualquier punto.
- C) Todo garaje dispondrá de ventilación suficiente, ya sea natural o forzada, de acuerdo con la normativa vigente.

#### **Artículo 4.2.8 Uso de oficina y Administración Pública**

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares, etc., pertenecientes a la Administración Central, Autonómica o Local, así como a empresas privadas.

Condiciones

- A) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
- B) La altura libre mínima de los locales de oficina será de al menos de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m).
- C) Cumplirá las condiciones exigidas en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, así como las del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos en cuanto a sistemas de seguridad y evacuación de personas.
- D) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) edificados en edificios exclusivos.

**Artículo 4.2.9 Uso de reunión y espectáculos**

Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas.

Incluye este uso los centros sociales, salas de fiesta, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, locales culturales, etc.

Condiciones

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

En edificios exclusivos se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) edificados. En cualquier caso se incrementará la dotación anterior al menos en una (1) plaza cada veinte (20) personas de capacidad.

**Artículo 4.2.10 Uso educativo**

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

Condiciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) edificados. Asimismo, aquellas ubicadas en edificio exclusivo contarán también como mínimo, con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, embarque y desembarque de un (1) autobús por cada cien (100) plazas escolares, o fracción superior a cincuenta (50), y de cinco (5) plazas para visitantes.

**Artículo 4.2.11 Uso sanitario**

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados al tratamiento médico de las personas.

Condiciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) edificados, más una (1) plaza cada cinco (5) camas y una (1) plaza cada dos (2) salas de consulta.

#### **Artículo 4.2.12 Uso deportivo**

Es el que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los deportes o ejercicios de cultura física.

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) edificados más una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad.

##### Condiciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

#### **Artículo 4.2.13 Uso de servicios urbanos e infraestructura**

Corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos, sean de carácter público o privado. Se incluyen en este uso las redes viarias de todo tipo (tránsito agropecuario, circulación rodada, peatonal, etc.), y las distintas redes de servicios e instalaciones (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc.). Se incluyen también los edificios e instalaciones correspondiente a los diferentes servicios urbanos (depósitos, vertederos, parques de maquinaria, etc.).

##### Condiciones

Se regularán por la normativa de ámbito estatal o autonómicos que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen o concesionarias.

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) edificados.

#### **Artículo 4.2.14 Actividades extractivas**

Se define como tal el destinado a la extracción de materiales de suelo y subsuelo con fines comerciales. Incluye la edificación de instalaciones accesorias de tipo provisional.

##### Condiciones

Supone la obligación de regenerar el medio a sus condiciones primitivas una vez terminada la explotación. Esta obligación quedará garantizada de la forma que acuerden Ayuntamiento y propietarios antes del comienzo de la actividad. Al menos se exigirá aval bancario por el coste total de regeneración.

#### **Artículo 4.2.15 Espacios libres y zonas verdes**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo

de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

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

Se permite que un máximo de un diez por ciento (10%) del suelo así calificado sea destinado al uso de aparcamiento en superficie.

Condiciones

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

**Artículo 4.2.16 Transformación de productos agropecuarios y forestales**

El que corresponde a actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios, así como la producción de sus derivados, incluye la edificación de instalaciones necesarias a tales efectos.

Condiciones

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. Se cumplirá la normativa sectorial que sea de aplicación.

Se debe prever una plaza de garaje por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) edificados. Se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar un (1) camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

**Artículo 4.2.17 Recreativo turístico del medio físico**

Se definen como tales los destinados al recreo y esparcimiento de la población.

Condiciones

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. Se deberá prever una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) edificables. En caso de preverse una elevada concentración de personas se incrementará la dotación anterior al menos con una (1) plaza cada veinte (20) personas de capacidad.

**Artículo 4.2.18 Usos excepcionales**

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como los referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, tales como los que contempla el artículo 58.2 de la Ley del Suelo del 76 y el Capítulo 2 del Título VI de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

Condiciones

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. Se cumplirá la normativa sectorial que sea de aplicación. Se deberá prever una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) edificados.

## TITULO 5º. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Las presentes normas generales de la edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Estas normas se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan, en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones de la edificación.

### **CAPITULO 5.1 CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA**

#### **Artículo 5.1.1 Definiciones y determinaciones**

##### Movimiento de tierras en una parcela

Se podrá elevar o rebajar la rasante natural del terreno un metro (1 m), siempre que se realice un muro de contención de hormigón o ladrillo macizo de un (1) pie en los linderos con un drenaje adecuado unido a la red de saneamiento de la parcela de referencia.

Dicho muro deberá tratarse también por la parcela colindante.

Se podrá sobrepasar la altura de un metro (1 m), siempre que exista acuerdo entre los propietarios.

##### Alineaciones actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en el momento de la redacción de este Plan General.

##### Alineaciones oficiales

Son las definidas oficialmente por el Plan General o a través de los Planes y Proyectos que lo desarrolle.

Definen los límites de la parcela edificable con los espacios comunes, públicos o privados. Se puede distinguir entre:

- Alineaciones exteriores  
Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, tales como vías, calles y plazas.
- Alineaciones interiores  
Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

##### Ambito de actuación

Son áreas establecidas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas o detalladas en los Planos de Ordenación.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos: parcela, manzana, unidad de ejecución, zona y sector.

##### Aprovechamiento

Define la cantidad de metros cuadrados edificables, o que se pueden edificar, en un ámbito de actuación determinado.

#### Densidad residencial

Número de unidades de vivienda que pueden asentarse por unidad de superficie (generalmente en Ha) en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir entre:

- Densidad bruta  
Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación.
- Densidad neta  
Cuando se refiere a la superficie neta del ámbito de actuación, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, pero no la correspondiente a sistemas interiores del propio ámbito.

#### Edificación abierta

Es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni interiores, estando los bloques separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público o privado.

#### Edificación adosada

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación. Se distinguen tres tipos:

- Edificación en hilera  
Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial externa, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de calle.
- Edificación agrupada  
Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen la condición anterior.
- Edificación pareada  
Es la agrupación de edificaciones adosadas formada únicamente por dos edificios.

#### Edificación aislada

Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

#### Edificación exenta

Es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

#### Edificación en manzana cerrada

Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones exteriores que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de acuerdo con las características de la manzana:

- En manzanas cerradas compactas:  
En aquellas manzanas que por sus dimensiones, carácter o regulación, no se definan alineaciones interiores que delimiten un patio de manzana, o no existiese de hecho, uno definido y consolidado por edificación existente.
- En manzanas cerradas con patio:

En aquellas manzanas en las que se definan o ya existan patios de manzana consolidados por la edificación existente.

Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Son aquellos que no cumplen las determinaciones de la ordenación urbanística establecida por las presentes Normas, por ser anteriores.

Espacios libres privados

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

Espacios libres públicos

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

Espacio libre de manzana

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedente del proyecto de parcelación correspondiente, de propiedad privada y uso público.

Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación exterior de la misma.

Frente mínimo

Es el menor frente de parcela permitido para que ésta pueda ser edificable.

Finca fuera de alineación

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

Fondo de la edificación

Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela, o de la línea de edificación en caso de existir retranqueo. Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de edificación en su caso.

Fondo máximo edificable

Es el mayor fondo de la edificación permitido por las presentes Normas.

Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical sobre el terreno.

Manzana

Agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.

Manzana edificable

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

Patio de manzana

Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana en el caso de que éstas estén definidas, o por las fachadas traseras de la edificación consolidada.

Normalmente tienen forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones exteriores o fachadas.

#### Parcela

Superficie de terreno deslindada como unidad registral, apta o no para ser edificable.

#### Parcela edificable

Es aquella parcela que por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las presentes Normas y una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Vendrá definida por las alineaciones oficiales y sus linderos.

#### Parcela indivisible

Es aquella parcela edificable que no puede ser subdividida por no dar lugar su división a parcelas mínimas edificables.

#### Parcela mínima edificable

Es aquella parcela edificable cuya superficie se considera la mínima admisible para ser edificada en cada zona, según determinan las presentes Normas.

#### Rasantes actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

#### Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en los documentos del Planeamiento General y en los Planes y Proyectos que lo desarrollan.

#### Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno que debe quedar libre de edificación, entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

#### Sector

Ámbito mínimo de planeamiento en que se halla dividido el suelo urbanizable, a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales.

#### Separación entre edificios

Distancia entre dos edificios, medida desde el punto más saliente incluidos vuelos.

#### Sistemas generales

Los elementos que configuran la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, adscritos a la utilidad pública y diseñados en función de las necesidades generales del municipio. Son los siguientes:

- De comunicaciones exteriores y sus zonas de protección.
- De espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- De equipamiento comunitario y centros públicos.
- De redes e instalaciones de servicios urbanos.

#### Sistemas interiores o locales

Conjunto de viales, espacios libres y equipamientos destinados y diseñados para servir a un ámbito inferior a la totalidad del municipio. En suelo urbano se dimensionarán y ubicarán de acuerdo con las características socio-económicas de la población a servir y en suelo urbanizable conforme a los estándares del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Solar

Es aquella porción del suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las presentes Normas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada; entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada y aceras pavimentadas y al menos en el frente o frentes de la parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, y alumbrado público, debiendo reunir las características adecuadas para satisfacer la edificación existente o prevista en el Plan y que cumplen además con los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización, establecen las presentes Normas.

Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Las construcciones subterráneas bajo espacios libres y destinadas exclusivamente a estacionamientos e instalaciones al servicio exclusivo del edificio, se considerarán excluidas de la superficie ocupada, así como los vuelos inferiores a sesenta centímetros (0,60 m).

Superficie máxima de ocupación

Es la resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por el planeamiento a la superficie de la parcela o zona.

Unidad de ejecución

Ambito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en los suelos urbano y urbanizable, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir, al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, entre los propietarios afectados por una actuación.

Zona

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y a la asignación de usos de suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

**CAPITULO 5.2 CONDICIONES DE VOLUMEN****Artículo 5.2.1 Definiciones y determinaciones**Altura de la edificación

La altura de la edificación debe objetivarse como la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

Si el solar tiene inclinación con respecto a la rasante de la acera, la altura se medirá en el punto medio de la fachada de la parcela, fraccionada en partes, no superiores a quince metros (15 m) de fachada. Siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de la fracción no exceda de metro y medio (1,5 m).

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal

efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de un metro (1 m) sobre la rasante oficial o terreno en contacto con la edificación en su defecto, en **edificio multifamiliar** y un metro y medio (1,5 m) en **viviendas unifamiliares y medido en el punto medio de la fachada**.

- Calles con pendiente.  
Si la rasante oficial de la acera, tuviese pendiente, se fraccionará la edificación en partes no mayores de quince metros (15 m) de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de metro y medio (1,5 m). En estos casos, la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.
- Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.  
En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, exista diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre sobre la cota del punto de intersección de ambas calles, siempre teniendo en cuenta los fraccionamientos señalados con los criterios anteriores.

#### Altura máxima permitida

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

#### Altura total del edificio o de coronación

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial o, la cota del terreno, según criterios anteriormente descritos, y la línea de remate de la cubierta.

#### Altura de pisos

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en la planta.

#### Altura libre de pisos

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

#### Entrantes, salientes y vuelos

- Retranqueos obligatorios:  
En las calles o zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación oficial de fachada con ninguna construcción, sobre y bajo rasante, aunque se destinen a estacionamiento.
- Entrantes y retranqueos respecto a las alineaciones oficiales:  
Cuando así se establezca en la zona correspondiente se permitirán éstos siempre y cuando no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse la conversión de éstas en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, y la parte de suelo no ocupada se urbanice como jardín o ensanchamiento de la acera pública.
- Terrazas entrantes:

Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho, cuando a través de ellas ventilen piezas habitables. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza.

- Salientes respecto a las alineaciones oficiales:

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se establezcan en las presentes Normas. Los vuelos máximos se establecen en relación con el ancho de calle y en los patios de manzana en relación con su ancho. Los vuelos podrán acristalarse.

- Balcones, cornisas y aleros:

El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada salvo que lo regule de otro modo su ordenanza correspondiente, será el siguiente en función del ancho de la calle:

- . Calles de nueve metros (9 m) y más ..... sesenta centímetros (0,60 m)
- . Calles de seis metros (6 m) y menos de nueve metros (9 m) ..... cincuenta centímetros (0,50 m)
- . Calles de menos de seis metros (6 m) ..... Sólo se permiten cornisas y aleros con vuelo máximo de cuarenta centímetros (0,40 m)

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres metros veinte centímetros (3,20 m).

#### Edificabilidad

Es la medida de la edificación en un determinado ámbito. Se establece como la superficie total construida en metros cuadrados, o volumen total edificado en metros cúbicos, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela o ámbito de actuación de que se trate.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad se computará:

- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados y porches en el caso de estar cubiertos, en cuyo caso computarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie.
- Las zonas abuhardilladas computan únicamente en aquellos casos que tengan una altura libre superior a los dos metros y treinta centímetros (2,30 m), **destinándose a espacio diáfano, sin divisiones.**
- Los garajes exentos o adosados en planta no computan a efectos de superficie construida, pero sí computan a efectos de ocupación.
- Para la medición de la altura de la edificación, computarán todas aquellas plantas que tengan la cara inferior de su forjado de techo a más de un metro (1,00 m) sobre la rasante, en el caso de **edificios multifamiliares**, y a más de un metro y medio (1,50 m), en el caso de **viviendas unifamiliares.**
- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos.

- La edificación realizada bajo la rasante que no se destine a habitaciones vivideras no computarán a efectos de superficie edificable ni altura de la edificación, **no pudiendo, en ningún caso, instalarse dormitorios.**

Según el ámbito de actuación en el que se realice el cálculo de edificabilidad se medirá de la forma siguiente:

- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable.
- En las manzanas se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).
- En los sectores y demás ámbitos de actuación se medirá sobre la superficie total de los mismos (superficie bruta).

#### Edificación máxima

Es la máxima edificabilidad permitida para cada ámbito de actuación por las presentes Normas. Podrá venir expresada tanto en metros cuadrados edificables, como en metros cúbicos de volumen edificable, sobre metros cuadrados de terreno y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

#### Superficie construida por planta

Superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento de una planta, incluyendo las superficies voladas igual que para la edificabilidad.

#### Superficie total construida

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación y que computan a efecto de edificabilidad y altura, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.

No computarán a estos efectos, los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanas en edificaciones de vivienda colectiva, siempre y cuando carezcan de cerramientos y sean de libre acceso público.

#### Superficie máxima edificable

Es la máxima superficie edificable permitida para cada ámbito de actuación por la presentes Normas. En caso de no venir fijada directamente por éstas, podrá deducirse multiplicando la edificabilidad máxima permitida por la superficie total de la parcela edificable. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

#### Superficie útil

Está constituida por la superficie del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de las superficies correspondientes a los espacios exteriores construidos de uso privativo de la vivienda o local, tales como terrazas, miradores, tendederos, etc., hasta un máximo del diez por ciento (10%) de la superficie útil cerrada. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda o local, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados (100 cm<sup>2</sup>), así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

#### Volumen total edificado

Es el producto de la superficie construida en planta por la altura de la edificación. Si alguna de las plantas

variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como productos de su superficie por su altura de piso correspondiente y siendo el volumen total la suma de todos los parciales.

#### Volumen máximo edificable

Es el máximo volumen edificable permitido por las presentes Normas. Vendrá expresado en metros cúbicos y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

## **CAPITULO 5.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

### **Artículo 5.3.1 Condiciones exteriores**

Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzana.

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad y ornato público. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

#### Conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes continuas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a realizar las obras necesarias para su debida conservación, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto, deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

#### Pasajes comerciales y soportales

En aquellas zonas en las que se permitan pasajes comerciales y soportales, sin circulación rodada, se ejecutarán con arreglo a las siguientes condiciones:

- Pasajes comerciales
  - . Su altura libre mínima será de tres metros veinte centímetros (3,20 m).
  - . Su ancho no será inferior a tres metros (3,00 m).
  - . Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres.
- Soportales
  - . Su altura libre mínima será de tres metros y veinte centímetros (3,20 m).
  - . Su profundidad mínima será de dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m).

#### Cerramiento de locales en planta baja

Los locales en planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes debidamente revocados y pintados para asegurar su estabilidad y conservación y ornato público. Su altura será la altura libre del local.

#### Protecciones

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas además de cumplir con el resto de condiciones que establecen

estas Normas estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de noventa y cinco centímetros (0,95 m), o barandillas de un metro (1 m) de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores a doce centímetros (12 cm), ni elementos que faciliten escalar antepechos o barandillas.

#### Patios. Clasificación

Se pueden distinguir dos tipos de patios:

- Patios de parcela
- Patios de manzana
- **Patios de parcela.**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:

Patios de parcela interiores o cerrados, cuando el patio de parcela no está abierto a ninguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable, o al patio de manzana.

La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

En patios interiores a los que den dormitorios, se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro tres décimos de la altura ( $0,30 H$ ), y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor de la altura al cuadrado dividido entre ocho ( $H^2/8$ ). Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de tres metros (3 m) y de nueve metros cuadrados ( $9 \text{ m}^2$ ) para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a dos metros (2 m) para las luces rectas y diámetros y ocho metros cuadrados ( $8 \text{ m}^2$ ) para la superficie.

En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro un quinto de la altura ( $0,20 H$ ) y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a la altura al cuadrado dividida entre diez ( $H^2/10$ ). Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetros y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir una circunferencia de diámetro quince cienavos por la altura ( $0,15 H$ ), y la superficie de patio habrá de ser igual o mayor a la altura al cuadrado dividido entre veinte ( $H^2/20$ ). Se fija un mínimo de tres metros (3 m) para luces rectas y diámetro y de nueve metros cuadrados ( $9 \text{ m}^2$ ) para la superficie.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente registrado. La altura de patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación de la fábrica.

Patios de parcela abiertos. Los patios abiertos a fachada, en los casos en los que se permitan por las presentes Normas, cumplirán las siguientes condiciones:

La longitud L del frente abierto no será inferior a un sexto ( $1/6$ ) de la altura, con un mínimo de tres metros (3 m).

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será, como máximo,

igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces (2) el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

- **Patio de manzana.**

Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales en el caso de que éstas estén definidas o por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana en caso de que aquel ya estuviese consolidado. Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que se establezcan patios de manzana o éstos estuviesen consolidados con anterioridad, deberán respetar las alineaciones oficiales tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecidas en estas Normas.

En dichos patios de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación en planta baja, sótano o semisótano, salvo en aquellos casos que expresamente se indique en las ordenanzas particulares. Se recomienda la construcción de mancomunidades de conservación de patios entre los propietarios afectados de la manzana.

### **Artículo 5.3.2 Condiciones interiores**

#### Condiciones de los locales habitables

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto (1/6) y a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de ocho metros (8 m). El resto de condiciones se regula en las presentes Normas para cada uso concreto.

En el caso de locales y lugares con afluencia de público, las puertas deberán abrir hacia afuera y contar con una embocadura mínima de un metro y veinte centímetros (1,20 m) la cual no deberá invadir, en su recorrido, ningún espacio público.

#### Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y cuyo techo se encuentra a una altura inferior a un metro (1 m) medido sobre la rasante, en el punto más desfavorable. Para edificaciones de vivienda unifamiliar, el techo debe encontrarse a una altura inferior a un metro y medio (1,50 m).

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos. La altura libre en

piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros (2 m). El plano del pavimento, en cualquier punto del **semisótano** o sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de los **seiscientos cincuenta centímetros (650 cm)** bajo la rasante de la acera o terreno.

Nivel de la planta baja

Se mantendrá entre los quince centímetros (0,15 m) y un metro veinte centímetros (1,20 m) sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse la edificación.

Accesos a los patios

Todos los patios deberán tener, al menos, acceso privado.

**Artículo 5.3.3 Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios**

Dotaciones de servicio de un edificio. Definición, Clasificación y Ámbito de Aplicación.

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Las condiciones que se señalan en el presente Título serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

**Dotaciones de servicio obligatorias con carácter general.**

Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable.

Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

Dotación de servicio de energía eléctrica

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local

específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

#### Dotación de servicio de calefacción y climatización

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación y se ajustará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

#### Dotación de servicio de agua caliente sanitaria

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

#### Servicios higiénicos

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

- a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
- b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.
- c) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
- d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

#### Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos

Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.

Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones contenidas en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y las que se establezcan sobre recogida selectiva de residuos. El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.

En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, se instalará un sistema de refrigeración del local.

La dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos en los edificios servidos por sistemas de recogida y tratamiento centralizado de basuras cumplirá las condiciones que establezca el Ayuntamiento en función del sistema concreto que se instale.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o no deban ser recogidas por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladadas directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### Dotación de servicio de saneamiento

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.

Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas en la correspondiente Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y reglamentación supramunicipal aplicable.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

Todos los edificios cuya fachada recaiga sobre el dominio público y en la vivienda unifamiliar adosada, dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación unifamiliar aislada y pareada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

#### **Otras dotaciones de servicio obligatorias.**

##### Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en la normativa municipal.

Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servicios son las establecidas en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y en la normativa supramunicipal correspondiente.

##### Dotación de servicio de comunicaciones

Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica. Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una pieza para instalaciones de telecomunicaciones en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable.

Con independencia de su instalación definitiva, todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva se diseñarán con previsión de las siguientes instalaciones de comunicación:

- a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda.
- b) Instalación receptora de televisión, radio y telefonía.
- c) Servicio de recepción de correspondencia.

Las antenas de recepción de señales cuando se instalen se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.

Las antenas e instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública. En cualquier caso, estas instalaciones en edificios sometidos a algún nivel de protección requerirán informe favorable de la CIPHAN.

#### Dotación de servicio de aparatos elevadores

En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Madrid (CAM) y demás normativa sectorial aplicable.

#### Dotación de servicio de aparcamiento

Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad.

Su régimen se regula en el Artículo 4.2.7 "Uso garaje-aparcamiento.

## **CAPITULO 5.4 CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS**

Son condiciones de calidad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por los peatones.

### **Artículo 5.4.1 Calidad de las construcciones**

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
2. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

### **Artículo 5.4.2 Aislamiento térmico**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las

disposiciones y vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

**Artículo 5.4.3 Aislamiento acústico**

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente.

**Artículo 5.4.4 Drenajes y Barreras antihumedad**

Es obligatoria la ubicación de un drenaje superficial en aquellas parcelas de viviendas unifamiliares, adosadas y pareadas, así como en todas aquellas que precisen de movimientos de tierras.

Asimismo, todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

**TITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.**

**CAPITULO 6.1 FINALIDAD Y GRADO DE URBANIZACION.**

**Artículo 6.1.1 Finalidad**

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

**Artículo 6.1.2 Grado de urbanización**

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de calzadas y aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

**CAPITULO 6.2 DEFINICION Y CLASIFICACION DEL SISTEMA VIARIO**

**Artículo 6.2.1 Definición**

Con objeto de mejor adecuar las condiciones requeridas de urbanización a la realidad del municipio se ha elaborado una clasificación urbanística y funcional de las vías públicas. Se considera que el grado y el tipo de urbanización varía en función de la clase de vía pública.

### **Artículo 6.2.2 Clasificación**

Los criterios de clasificación son fundamentalmente dos. El primero se corresponde con la función de la vía pública dentro del sistema de circulación, analizando la intensidad y el tipo de tráfico a canalizar. El segundo criterio es formal y contempla la relación de la vía pública con cada zona del municipio (casco, extensión, urbanización unifamiliar, etc.) y con sus principales elementos (parcelación, usos, edificación). Por todo ello, a efectos de la aplicación de estas normas se ha realizado la siguiente clasificación de las vías públicas.

- A) Carreteras de acceso y travesías de municipios. Son las vías que conectan el municipio con la red nacional, comunitaria y comarcal de carreteras. Enlazan los distintos municipios entre sí e incluyen las principales vías de acceso a los núcleos urbanizados. Canalizan los superiores volúmenes de tráfico del municipio.
- B) Viario del Sistema General. Son los ejes estructurales de los cascos y de parte del desarrollo de los núcleos. Suelen unir sus espacios más representativos (Plaza del Ayuntamiento, Iglesia, etc.), y se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que les confieren una significativa actividad.  
Asimismo, constituyen los ejes básicos de los nuevos crecimientos, comprendiendo, en general, varias unidades de actuación. Funcionalmente son los distribuidores primarios de aquellos desarrollos equiparables en su dimensión al asentamiento originario.  
Estas calles constituyen, junto con las travesías, el sistema viario básico del municipio
- C) Viario del Sistema Local. Son las vías de acceso a las parcelas o edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio, distinguiéndose, al menos, dos clases: las calles locales del casco y las de su extensión (residencial colectiva o unifamiliar). En tales vías puede no resultar necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al peatón y al tráfico motorizado.
- D) Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos caminos de uso predominante peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc) debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con éstos.

## **CAPITULO 6.3 CONDICIONES DE TRAZADO**

### **Artículo 6.3.1 Trazado de las vías**

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación. En el caso de que esta documentación no refleje el trazado de una vía, éste se realizará de acuerdo con las condiciones expresadas en estas Normas. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial.

### **Artículo 6.3.2 Ancho de calzada**

El ancho de la calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos

colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzadas:

	<u>Ancho recomendado (m)</u>
- Carreteras de acceso y travesías:	7,90
- Calles principales en áreas residenciales:	6,00 - 8,00
- Calles locales en áreas residenciales:	6,00
- Sendas peatonales:	2,00

### **Artículo 6.3.3 Sección longitudinal**

Las pendientes máximas recomendables son del seis por ciento (6%) en las carreteras de acceso y calles principales y del ocho por ciento (8%) en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse pendientes de hasta el 10%, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

Para facilitar el drenaje superficial la pendiente mínima deseable será de sesenta y seis cienavos por ciento (0,66%) o de uno en ciento cincuenta (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros.

En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de cinco décimos por ciento (0,5%) o de uno en doscientos (1 en 200).

### **Artículo 6.3.4 Sección transversal**

En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del dos por ciento (2%) o uno en cincuenta (1 en 50). En pavimentos bituminosos el mínimo estricto será del uno y medio por ciento (1,5%) y en firmes de hormigón, del uno por ciento (1%).

En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la secundaria adaptará su pendiente transversal a la primera.

En las nuevas calles del sistema local, la sección mínima será de diez metros (10 m), con aceras de dos metros (2 m) de ancho.

### **Artículo 6.3.5 Áreas de giro en vías de fondo de saco.**

Se recomienda la ordenación de un área de giro en la cabeza de las vías en fondo de saco diseñada para el vehículo tipo (turismo, autobús o de basura, etc). La longitud de los fondos de saco no superará los cien metros (100 m).

Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas zonas cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan o requieran.

Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje de agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones, para lo que se considera un máximo entre el dos y el tres por ciento (2% - 3%).

En las soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

## **CAPITULO 6.4 PAVIMENTACION Y ENCINTADO**

### **Artículo 6.4.1 Dimensionado y características**

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante medida a través del índice CBR.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

En las calles o vías que por su importancia o densidad de tráfico así lo requieran, se colocarán paso de peatones elevados o badenes, debidamente señalizados.

### **Artículo 6.4.2 Tipos de firmes**

En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.

En general se recomienda el uso de firmes flexibles o firmes rígidos, dependiendo de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas motivadas por la personalidad del municipio podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc).

Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón "in situ" sobre una solera de material granular, debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.

### **Artículo 6.4.3 Pavimentación en los Sistemas Generales Viarios**

La personalidad propia de las calles mayores aconsejará prestar una especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc), además de a los resistentes. El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

La pavimentación por elementos (adoquines de piedra natural o artificial, losas, cantos rodados, ladrillos, etc.), colocada sobre la solera adecuada y la combinación de las diferentes soluciones constituyen un tipo adecuado de afirmar estas calles. Si el pavimento elegido es un adoquinado se recomienda el uso de aparejo en espiga a fin de mejor resistir los esfuerzos horizontales debidos al tráfico motorizado. En las calles mayores y principales también se emplearán los tipos convencionales de firmes flexibles y rígidos. La elección del tipo de firme estará condicionada además por las características del terreno.

#### **Artículo 6.4.4 Espacios peatonales**

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras, será, en general, antideslizante, pudiéndose usar una variedad de materiales en su realización dependiendo del presupuesto de la obra y de las condiciones urbanísticas del lugar. Se aconseja el empleo de losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazo, cantos rodados, aceras de mortero continuo y hormigón "in situ". No deben despreciarse las soluciones de tierra compactada o grava estabilizada y de firme bituminoso en acabado gris o rojo.

En el caso de pavimento por elementos, las juntas pueden significarse a fin de enfatizar la modulación del firme.

El ancho mínimo para estos espacios peatonales o aceras será de dos metros (2,00 m) para las nuevas actuaciones.

En todos los cruces de calles se rebajaran las aceras para supresión de barreras arquitectónicas y se colocarán baldosas de botones roja.

#### **Artículo 6.4.5 Bordillos**

Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del hormigón hacia la calzada variará entre cincuenta y ciento cincuenta milímetros (50 y 150 mm), dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, en función de las características del lugar.

#### **Artículo 6.4.6 Viario Local**

Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en la calle.

En este tipo de calles, en especial en las situadas en el casco, se valorará la alternativa de pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera. Se aconseja una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto, en el caso de la pavimentación por elementos, entre los espacios centrales y laterales de la vía pública.

En el supuesto de utilizarse pavimento asfáltico se recomienda especialmente la introducción de cintas transversales de otro material (piedra natural, etc), que produzcan un pautado en el uso y en la percepción visual de la calzada.

En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compactada y estabilizada.

#### **Artículo 6.4.7 Sendas peatonales**

En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las

mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto del drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada con encintado lateral, de pavimento combinados de enlosado con tierra estabilizada o cantos rodados, etc. Se aconsejan igualmente, pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón macadam recabado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales. En las sendas peatonales la práctica inexistencia de esfuerzos verticales y horizontales independiza en gran medida, la elección del tipo de firme de las características del terreno.

Independientemente del tipo de pavimento que se elija será obligatoria la instalación de una lámina geotextil para evitar la aparición de malas hierbas.

#### **Artículo 6.4.8 Rotura del firme**

Únicamente en aquellos casos debidamente justificados, y una vez terminadas las obras, se permite la rotura del firme, previa solicitud al Ayuntamiento.

### **CAPITULO 6.5 ABASTECIMIENTO DE AGUA**

#### **Artículo 6.5.1 Dotación**

Deberá justificarse en el Proyecto la disponibilidad de la dotación necesaria, en litros/habitantes/día para usos residenciales y servicios, según las exigencias contenidas en el Plan Integral del Agua de Madrid para cada municipio.

#### **Artículo 6.5.2 Procedencia del agua**

Cuando la procedencia del agua no sea la de la red municipal deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro. De forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/1.982 de 18 de junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables, de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

#### **Artículo 6.5.3 Ubicación de los pozos**

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a treinta metros (30 m) al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse éste último, aguas abajo en relación con aquél. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de cincuenta metros (50 m).

Se prohíbe la construcción de nuevos sondeos en suelo urbano o urbanizable, excepto si el Ayuntamiento

estima que es un bien general.

En el caso de existir diversas y próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda especialmente en el caso de que el abastecimiento del municipio dependa del mismo acuífero, concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

**Artículo 6.5.4 Instalaciones de elevación colectiva del agua**

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de dos (2) bombas.

**Artículo 6.5.5 Depósitos de regulación**

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular, al menos, la dotación media diaria.

**Artículo 6.5.6 Características de la red de distribución**

La red de abastecimiento de agua potable cumplirá las normas y especificaciones que dicte la compañía suministradora que es el Canal de Isabel II.

Se exigirá la construcción de la red de riego independiente y conforme a la normativa municipal.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de fundición dúctil. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1.974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable dos metros veinticinco centímetros por segundo (2,25 m/seg) y como velocidad mínima sesenta centímetros por segundo (0,6 m/seg), entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de un metro (1,00 m) medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de sesenta centímetros (60 cm), siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de cien milímetros (100 mm).

## **CAPITULO 6.6 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACION**

### **Artículo 6.6.1 Tipo de red**

La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las urbanizaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.

### **Artículo 6.6.2 Características de la red**

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a trescientos milímetros (300 mm), hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

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

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de tres metros por segundo (3 m/seg), pudiendo admitirse hasta seis metros por segundo (6 m/seg), en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de cincuenta centímetros por segundo (0,5 m/seg), a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de sesenta centímetros (0,60 m) de diámetro, recomendándose el uso del hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU, hoy Fomento) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de treinta centímetros (30 cm). Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a ciento cincuenta milímetros (150 mm) y a cien milímetros (100 mm), siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del uno con veinticinco por ciento (1,25%) o uno en ochenta (1 en 80) para las tuberías de ciento cincuenta milímetros (150 mm) y de uno con cuatro por ciento (1,4%) o uno en setenta (1 en 70) para las de cien milímetros (100 mm).

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de cincuenta metros (50 m).

La tubería deberá estar enterrada un mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m) por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.

Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá afluir a la red municipal. Si esta solución no es posible o razonable se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo quinientos (500) habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

### **Artículo 6.6.3 Fosa séptica**

Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos (2) veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores, Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una Entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

### **Artículo 6.6.4 Vertido mediante infiltración al terreno**

Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc).

### **Artículo 6.6.5 Unificación de los puntos de vertido**

Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

## **CAPITULO 6.7 SUMINISTRO DE ENERGIA**

### **Artículo 6.7.1 Conexiones**

Se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora.

### **Artículo 6.7.2 Cálculo**

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI-BT-010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

### **Artículo 6.7.3 Cargas de zonas industriales, edificios comerciales y de oficinas y otros equipamientos**

Las cargas de zonas industriales, edificios comerciales y de oficinas y, por extensión, de otros equipamientos se estimarán de acuerdo con la Instrucción citada en el artículo anterior.

### **Artículo 6.7.4 Disposición del tendido de Media Tensión**

Sólo se admite aérea en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

En urbanizaciones económicas de carácter semirural, aún admitiéndose el tendido aéreo se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambos coincidan.

### **Artículo 6.7.5 Centros de Transformación**

Los Centros de Transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Los Centros de Transformación serán prefabricados enterrados y se resolverá su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado. Ocasionalmente, en caso de no poder garantizarse estos aspectos se admitirán los Centros de Transformación de Superficie.

La ubicación en zonas públicas de los Centros de Transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la presentación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siempre por cuenta del propietario del Centro de Transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

### **Artículo 6.7.6 Disposiciones del tendido de Baja Tensión**

Sólo se admite aérea sobre postes en Suelo No Urbanizable. En zonas urbanas será subterránea disponiéndose bajo las aceras. En ordenaciones semirurales, pese a admitirse la disposición aérea, se recomienda su disposición subterránea en zanja. En este tipo de urbanizaciones, y cuando la Compañía Suministradora y el Ayuntamiento lo autoricen, resolviendo previamente las competencias de explotación y mantenimiento de la línea, el tendido aéreo podrá sustentarse en los mismos postes que el de alumbrado, cuando éste sea a su vez aéreo.

En cascos o urbanizaciones existentes, donde la urbanización sea continua y el carácter de la edificación así lo aconseje, se permitirá el grapado a fachadas, prohibiéndose expresamente tanto su colocación sobre palomillas, como los vuelos sobre calzada, debiéndose resolver los cruces mediante arquetas.

### **Artículo 6.7.7 Normas de obligado cumplimiento**

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

## **CAPITULO 6.8 ILUMINACION**

### **Artículo 6.8.1 De los criterios básicos**

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc), sino también como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

### **Artículo 6.8.2 Objetivos**

Sin perjuicio de los criterios básicos, en el cuadro adjunto se especifican los objetivos que deben condicionar el diseño de un sistema de alumbrado para cada uno de los tipos de calle de Villanueva de la Cañada.

### **Artículo 6.8.3 De los requerimientos luminotécnicos**

En calles donde el tráfico sea importante se utilizará la luminaria media en la calzada, expresada en candelas/m<sup>2</sup> para el dimensionado de la instalación. Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias deberán incluir además un cálculo de iluminancias (lux) para facilitar el control de la obra.

En el resto de los espacios o calles se utilizará para el dimensionado la iluminancia media, bien de la calzada bien del conjunto de la calle.

En el cuadro adjunto se reúnen los requerimientos luminotécnicos exigibles a cada tipo de calle.

## **RECOMENDACIONES DE DISEÑO. CRITERIOS BASICOS**

<u>Tipo de calle</u>	<u>Recomendaciones</u>
Travesía calle Tráfico denso	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reforzamiento iluminación en los cruces.</li><li>- Iluminación aledaños calzada.</li><li>- Diferenciación del alumbrado extraurbano si lo hubiese.</li><li>- Integración en la escala y tipología urbana.</li></ul>
Mayor o principal Urbano	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reducción dinamismo (limitación uniformidad Casco transversal).</li><li>- Iluminación multidireccional para reconocimiento facial.</li></ul>
Secundaria Casco Urbano	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reducción dinamismo (potenciación uniformidad transversal).</li></ul>
Principal Urbanización	<ul style="list-style-type: none"><li>- Código Iluminación claro referenciación itinerarios peatonales.</li><li>- Reforzamiento del carácter de puerta o centro de la edificación.</li></ul>
Secundaria Urbanización	<ul style="list-style-type: none"><li>- Instalación adecuada a facilitar la orientación.</li></ul>
Principal urbanización económica	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reforzamiento del carácter de puerta o centro de la urbanización.</li></ul>
Secundaria urbanización económica	<ul style="list-style-type: none"><li>- alumbrado en puntos estratégicos para facilitar la orientación.</li></ul>
Sendas peatonales y zonas verdes	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reforzamiento de carácter estático en zonas de estancia.</li><li>- Código iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales</li><li>- Iluminación elementos relevantes (fachadas, monumentos, etc.)</li></ul>

### **REQUERIMIENTOS LUMINOTECNICOS (1)**

Tipo de calle	Iluminancia media en calzada (cd/m <sup>2</sup> )		Iluminancia media en calzada (lux)		Iluminancia mínima (lux)			Uniformidad
	Aledaños claros	Aledaños oscuros	Pavimento claro	Pavimento oscuro	Calzada	Acera	Global Calzada (U <sub>o</sub> )	Longitudinal (UI)
Travesía calle Tráfico denso	2	1	20-10	20-14	-	0,2	0,4	0,5
Mayor o principal Casco Urbano	1-1,5	-	10-15	14-21	5	5	0,35-0,4	-
Secundaria Casco Urbano	0,6-1	-	6-10	8-14	4	1	0,3-0,4	-
Principal Urbanización	-	0,7-1	7-10	10-14	3	1	0,25-0,30	-
Secundaria Urbanización	-	0,5-0,8	5-8	7-11	2	0,2	0,15-0,25	-
Principal urbaniza- ción económica	-	0,5-0,8	5-8	7-11	2	0,2	0,10-0,15	-
Secundaria urbani- zación económica	-	0,3-0,7	3-7	4-9	1	0,2	0,10-0,15	-
Sendas peatonales y zonas verdes	-	0,3-0,7	3-7	4-9	1*	-	-	0,25

ESTANDARES ORIENTATIVOS (no condicionantes en el diseño)

\* En este tipo de vía se entiende por calzada el espacio destinado a tráfico peatonal.

### **REQUERIMIENTOS LUMINOTECNICOS (2)**

Tipo de calle	Temperatura de color (°K)	Deslumbramiento			
		Molesto (G)		Perturbador (IU%)	
		Aledaños	Aledaños	Aledaños	Aledaños
Travesía calle Tráfico denso	1.800-3.300	5	6	20	10
Mayor o principal Casco Urbano	2.000-3.000	La luminaria cumplirá: 1.250 (H 4,5)			
Secundaria Casco Urbano	1.800-3.300	L.A. 0,25 1.500 (4,5 H 6)			
Principal Urbanización	1.800-3.300	2.000 (6 H) L: Luminancia de la luminaria (cd/m <sup>2</sup> )			
Secundaria de Urbanización	1.800-3.300	A: Superficie emisora de luz de la luminaria (m <sup>2</sup> )			
Principal urbanización económica	-	H: Altura de montaje (m)			
Secundaria urbanización económica	-	No podrán colocarse fuentes de luz sin apantallar a la altura de los ojos (entre 1 y 3 metros).			
Sendas peatonales y zonas verdes	1.800-3.300				

ESTANDARES ORIENTATIVOS (no condicionantes en el diseño)

#### **Artículo 6.8.4 De la geometría de la instalación**

En el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los paramentos que determinan la geometría de la instalación: Disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

Las alturas de montaje e interdistancias allí enunciadas lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de tipo medio, por lo que no deben ser adoptadas con rigidez, sin un estudio particularizado de cada caso.

Cuando se utilicen disposiciones axiales y multiaxiales, con luminarias suspendidas de cable, la altura de montaje será tal que permita un gálibo de 5 m desde la parte más baja de la luminaria.

Las columnas o báculos sólo se utilizarán cuando las aceras tengan una anchura suficiente, mayor de 2 m. Como norma general y cuando el ancho de la calzada así lo permita, se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia.

El uso de brazos murales recomendables, sobre todo, en calles estrechas deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Pese a ellos, las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

#### **Artículo 6.8.5 De los componentes de la instalación**

En el cuadro adjunto se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para el tipo de calle, que complementan a las enunciadas a continuación.

**RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRIA Y COMPONENTES (1)**

GEOMETRIA				
Tipo de calle	Disposición	Altura de montaje (m)	Interdistancia (m)	Sustentación
Travesía calle Tráfico denso	- Tresbolillo - Pareada - Multiaxial	6-8	24,32	- Báculo - Columna - Suspendida
Mayor o principal Casco Urbano	- Pareada - Multiaxial	3-6	12-24	- Columna - Suspendida
Secundaria Casco Urbano	- Tresbolillo - Axial - Unilateral	4-6	16,24	- Brazo mural - Suspendida
Principal Urbanización	- Pareada - Tresbolillo	5-7	20-28	- Columna - Báculo
Secundaria Urbanización	- Unilateral - Tresbolillo	4-6	16,24	- Columna
Principal Urbanización económica	- Unilateral	6-8	24-35	- Columna - Báculo
Secundaria urbanización económica	- Unilateral	6-8	24-35	- Columna - Báculo
Sendas peatonales y zonas verdes	- Unilateral	3-4	12-16	- Columna

**RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRIA Y COMPONENTES (2)**

COMPONENTES				
Tipo de calle	Luminaria	Lámpara	Tendido	Soporte
Travesía calle Tráfico denso	- Cerrada - Control deslumbramiento intenso	V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado
Mayor o principal Casco Urbano	- Cerrada	V.M.C.C H.M. V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado - Hierro fundido
Secundaria Casco Urbano	- Cerrada	V.S.A.P.	Subterráneo Grapado a fachadas	- Acero galvanizado pintado - Hierro fundido
Principal Urbanización	- Cerrada	V.S.A.P. V.M.C.C.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado
Secundaria Urbanización	- Cerrada	V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado
Principal Urbanización económica	- Alcance largo	V.S.A.P. V.S.B.P.	Aéreo Subterráneo	- Acero galvanizado - Hormigón armado
Secundaria Urbanización económica	- Alcance largo	V.S.A.P. V.S.B.P.	Aéreo	- Acero galvanizado - Hormigón armado
Sendas peatonales y zonas verdes con difusor	- Cerrada apantallado	V.M.C.C. V.S.A.P. H.M.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado - Hierro fundido

V.S.A.P.: Vapor Sodio Alta Presión; V.M.C.E.: Vapor Mercurio Color Corregido; H.M.: Halogenuros Metálicos;  
S.B.P.: Vapor Sodio Baja Presión

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación.

Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC, rígido o corrugado, y disponiéndose arquetas, cetas o no, en los cruces de calzadas. Excepcionalmente, cuando las luminarias se dispongan en brazo mural o suspendido de cables, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen, en todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneamente.

En urbanizaciones económicas de carácter semirural, y en general, en actuaciones en Suelo No Urbanizable, se admitirán tendidos aéreos sobre postes de hormigón armado, preferentemente troncocónico, que servirá, asimismo, como soporte de las luminarias.

Siempre que la Compañía Suministradora lo admita y resolviendo los problemas de explotación que pudieran surgir, podrá hacerse coincidir en los mismos postes el tendido de suministro en baja y el de alumbrado, respetando la interdistancia reglamentariamente establecida.

Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación. En urbanización económica se podrán prescindir del pintado, pero no así del galvanizado.

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

Las luminarias serán en todos los casos cerradas. Excepcionalmente podrían admitirse abiertas en urbanización económica semirural.

La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante, optando entre unas y otras las que mejor se adapten, estética y técnicamente a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

Con carácter general se utilizarán lámparas de sodio de alta presión. En los entornos que requieran una diferenciación y una mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de mercurio de color corregido e, incluso, en urbanización de gran calidad, de halogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables en zonas urbanas. Excepcionalmente podrán utilizarse en ordenaciones semirurales, donde interese minimizar el mantenimiento.

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

## **CAPITULO 6.9 OTROS SERVICIOS**

### **Artículo 6.9.1 Regulación**

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización, se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las Compañías Suministradoras.

## **CAPITULO 6.10 PLANTACIONES (jardinería y arbolado).**

### **Artículo 6.10.1 Trazado unitario**

Los aspectos relativos a las plantaciones al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el Proyecto de Urbanización, la figura adecuada a este fin.

### **Artículo 6.10.2 Especies**

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar, en todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona.

### **Artículo 6.10.3 Características de la plantación**

El arbolado se podrá plantar en alcorques con rejilla metálica modelo Ayuntamiento, contruidos con este fin, para formar alineaciones o masas vegetales, o bien áreas terrazas continuas.

Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a dos metros y medio (2,5 m). Su copa estará conformada y si son especies de hoja caduca deberán tener un perímetro mínimo recomendado de tronco de catorce a dieciséis centímetros (14-16 cm), medido a un metro (1 m) de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de la plantación.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de cuatro metros (4 m) y el máximo de doce metros (12 m).

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de un metro cúbico (1 m<sup>3</sup>). Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste último no será inferior a un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>). La profundidad mínima de la excavación será de sesenta centímetros (0,60 m).

En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz para lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán preferentemente las plantas tapizantes cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un entramado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de veinticinco centímetros (0,25 m) y la profundidad mínima será de cuarenta centímetros (0,40 m).

Las plantaciones de césped deben utilizarse en extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia se sustituirán por plantas tapizantes y otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentre, al igual que sucede con los arbustos. Se prohíbe, asimismo, la apertura de puertas a todas las zonas verdes públicas salvo que el Pleno aprecie interés colectivo.

## **CAPITULO 6.11 MOBILIARIO URBANO**

### **Artículo 6.11.1 Denominación**

Se incluye bajo la denominación de Mobiliario urbano aquellos elementos que se colocan en los espacios de uso público, con el fin de hacer la ciudad más grata y confortable para sus habitantes y contribuir, además, al ornato y decoro de la misma.

Aunque en principio pudiera pensarse que estos elementos fueran móviles, en la práctica sólo lo son parte de ellos. En algunos casos, bien sea por razones de funcionalidad o de seguridad, se procede a su fijación sobre el terreno.

### **Artículo 6.11.2 Tipos**

A continuación se relaciona, sin ánimo de exhaustividad, una lista de los tipos más usuales de Mobiliario Urbano.

- Jardineras.
- Protectores y defensas metálicos, para árboles y jardines.
- Barandillas metálicas.
- Talanqueras fijas y móviles.
- Palenques.
- Cerramientos de parques, zonas deportivas y vías peatonales.
- Pilarotes.
- Papeleras.
- Rejillas practicables.
- Bancos públicos.
- Mesas de ajedrez.
- Fuentes de agua potable.
- Evacuatorios caninos.
- Soportes para bicicletas.
- Juegos infantiles.

- Portacarteles.
- Carteles indicativos en parques.
- Porterías de fútbol y balonmano.
- Soportes y canastas de baloncesto y minibasket.

### **Artículo 6.11.3 Características**

Los elementos de Mobiliario Urbano cumplirán las especificaciones de forma y materiales que establezcan los Servicios Técnicos Municipales. En lo que respecta a los juegos infantiles serán de estructura de madera y se justificará el número de juegos a colocar en función de la población susceptible de utilizarlos en la zona.

## **TITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION**

### **CAPITULO 7.1 ALCANCE Y CONTENIDO**

Las Normas Generales de Protección 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.

De acuerdo con la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente y posteriores Decretos que la modifican; para los proyectos, obras y actividades recogidas en sus Anexos será necesario realizar un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental según lo definido en la Ley.

Si bien toda la normativa establecida por estas Normas se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- 1º Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- 2º Protección paisajística y de la escena urbana.
- 3º Protección del patrimonio edificado.

#### **Artículo 7.1.1 Responsabilidades**

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

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y 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 cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

## **CAPITULO 7.2 PROTECCION MEDIO AMBIENTAL**

### **Artículo 7.2.1 Alcance y contenido**

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

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendio.
- Desarrollo de actividades diversas.

### **Artículo 7.2.2 Vertidos sólidos (basuras)**

- A/ Clasificación. A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:
- a) Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
  - b) Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
  - c) Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.
- B/ Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, adaptación de la Ley anterior a la directiva 75/442 CEE de 15 de julio de 1975, características medio-ambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.
- C/ Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.
- D/ Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

### **Artículo 7.2.3 Vertidos líquidos (aguas residuales)**

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

En cualquier caso, los vertidos líquidos (aguas residuales) en todo el término municipal de Villanueva de la Cañada deberán adaptarse a lo dispuesto en la Ley 10/93 de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

### **Artículo 7.2.4 Vertidos gaseosos**

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976.

### **Artículo 7.2.5 Contaminación acústica y vibratoria**

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-82, las aclaraciones y correcciones de los Anexos de la NBE-CA-82 pasando a denominarse NBE-CA-88, las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo y la Ordenanza General del Medio Ambiente Urbano Municipal.

### **Artículo 7.2.6 Clima artificial**

Todo edificio en el que existan locales destinados a la Permanencia sedentaria de personas deberán disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, buscando la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

Las instalaciones de acondicionamiento de aire cumplirán la normativa de diseño y funcionamiento que les sea de aplicación, evitando, siempre que sea posible, la salida de aire enrarecido a la vía pública, y cumpliendo, en último, extremo las especificaciones que al respecto estipulen las disposiciones vigentes relativas a la regulación del medio ambiente.

**Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachadas, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada, empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejilla, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación o de reforma o acondicionamiento. Las salidas de aire, viciado o no, a fachada guardarán las distancias a huecos de ventana que se prescriben en la Ordenanza General de Protección del**

**Medio Ambiente Urbano y se ubicarán, a una altura superior o igual a 2,50 m medidos desde la vía pública.**

**Artículo 7.2.7 Protección contra incendio**

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

**Artículo 7.2.8 Desarrollo de actividades diversas**

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda.

## **CAPITULO 7.3 PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA**

### **Artículo 7.3.1 Protección del perfil del núcleo**

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

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

### **Artículo 7.3.2 Hallazgos de interés**

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

- 1º Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de veinticuatro horas (24 h), el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.
- 2º En el caso que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.
- 3º Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal o autonómico correspondiente.
- 4º Será objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés. A este respecto se señalan como zonas especiales de alerta, las siguientes:
  - Casco urbano de Villanueva y aledaños.
  - Cerro de Santa Catalina (Sur del Castillo).
  - El Palancar (entre los arroyos del Cuchillo Grande y de El Palancar).

### **Artículo 7.3.3 Protección del Paisaje**

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso, vías pecuarias (veredas, cordeles ...).
- e) Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.

#### **Artículo 7.3.4 Conservación del trazado y características del viario**

Con carácter general se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original del casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (adoquinados, enmorrillados, pavimentos de ladrillo), encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

#### **Artículo 7.3.5 Protección de visualizaciones**

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

- 1) Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.
- 2) Visualizaciones del casco desde el entorno.
- 3) Visualizaciones interiores del casco.

Los primeros están vinculados a la protección del paisaje, el tercero se refiere tanto a visualización sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

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

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

#### **Artículo 7.3.6 Conservación de los espacios libres**

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc...) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, ateniéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

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 libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

#### **Artículo 7.3.7 Arbolado y vegetación**

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aún cuando su implantación no esté

prevista a corto plazo, al menos de acuerdo con lo señalado en los planos de Ordenación.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso por la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne al Norte y las de hojas caduca al Sur y Oeste para proteger de la radiación en verano y permitir la en invierno. Es aconsejable asimismo, la plantación en torno a las fachadas al sur de césped y arbustos caducifolios para paliar la absorción de radiación por los paramentos verticales de la edificación.

No obstante se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o espacios vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la implantación de otros que con iguales o parecidas características tienen más ventajas en este sentido (grama en lugar de césped).

#### **Artículo 7.3.8 Cerramientos de solares**

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos metros (2 m) de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético, y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, y será obligatorio el vallado de los solares en un plazo máximo de tres años, desde que obtuvieran tal condición.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el vallado en el plazo de dos (2) meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

#### **Artículo 7.3.9 Supresión de barreras físicas**

Se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc... mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Se tenderá a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

Deberá cumplirse la Ley de Medidas 8/93, de 22 de junio, de Protección de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y demás disposiciones vigentes.

#### **Artículo 7.3.10 Mobiliario urbano**

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc..., puntos de venta: quioscos, puestos, etc..., u ornato: estatuas, fuentes, parterres, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se

sitúan junto a edificios catalogados.

### **Artículo 7.3.11 Anuncios**

La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las "Condiciones Generales de Volumen" y las particulares "Estéticas y Compositivas".

Se prohíbe expresamente:

- a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
- b) La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
2. Para el resto de los edificios se permite también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada **y bajo huecos en locales en planta primera**, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. **Los carteles anunciarán exclusivamente la actividad para la que fue otorgada licencia municipal.** Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, no en isletas de tráfico excepto aquéllas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.
3. En los edificios en ruinas no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.
4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas, en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

**7. Los carteles no podrán ser luminosos. La iluminación será mediante focos o sistema equivalente y las luminarias deberán estar apantalladas de forma que la luz se dirija, directamente, al anuncio, evitando producir molestias por deslumbramiento, tanto a la vía pública como a las viviendas colindantes. Asimismo, queda prohibida la instalación de anuncios tipo "banderín", excepto los indicativos de Farmacia y Servicios Públicos (Policía, Protección Civil, Centro de Salud, etc.).**

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

**8. En los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable (sectorizado o no sectorizado-no urbanizable) que se hallen vacantes, se permitirá la instalación de un soporte publicitario cuando concurren las siguientes circunstancias:**

- La superficie destinada a la colocación de la publicidad no excederá de 3x2 metros.
- De forma previa a la instalación se presentará el Volante de Dirección de obra.
- El suelo en el que se instale el soporte publicitario deberá ser de titularidad privada.
- La información publicitada debe venir referida, exclusivamente a:
  - a) La actividad ejercida o proyectada en la parcela.
  - b) La venta o alquiler de la parcela.
  - c) Cualquier información que sea de interés general, por hallarse referida a algún servicio público, o resultar de utilidad social.

El régimen que antecede será aplicable, asimismo, a las parcelas construidas y/o en las que no se ejerciese actividad alguna.

La autorización municipal para la instalación de soportes publicitarios en los supuestos que anteceden se otorgará por un plazo máximo de un año, que podrá ser prorrogado por periodos de idéntica duración, previa solicitud de los interesados.

**9. Se prohíbe expresamente la instalación de carteles publicitarios en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección incluidos en el Parque Regional de Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno y en el Espacio Protegido Red Natura 2000.**

Las actuaciones que finalmente se lleven a cabo y que interfieran con carreteras de titularidad de la Comunidad de Madrid, se deberán ajustar a la vigente normativa de aplicación (Ley 3/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo y orden de 3 de abril de 2002 por el que se desarrolla el Reglamento en material de accesos.

#### **Artículo 7.3.12 Señalización de tráfico**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique

debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

#### **Artículo 7.3.13 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, excepto en aquellas tomas en las que aún no se ha modificado la red. En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

#### **Artículo 7.3.14 Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos**

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

#### **Artículo 7.3.15 Servidumbres urbanas**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios estarán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y compositivas" en cada caso.

### **CAPITULO 7.4 PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

#### **Artículo 7.4.1 Ordenanza de conservación periódica de fachadas**

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares,..., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

#### **Artículo 7.4.2 Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos**

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana. En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores y

texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos,...). Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc, cuando sea necesario.

En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje. Esta operación deberá realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

### **Artículo 7.4.3 Protección del patrimonio catalogado**

A/ Alcance y contenido.

Se analizarán en este momento concretamente los usos y aprovechamientos de las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de los grados de protección considerados dentro de los incluidos en el catálogo.

Para cada uno de ellos se establecen a continuación las actuaciones y usos que se permiten y la forma de tramitación a que deberán someterse, sin perjuicio del resto de condiciones que, establecidas por las presentes Normas o por los órganos de la administración estatal o autonómica, les sean de aplicación.

B/ Definición de los grados de protección.

Se consideran los siguientes grados:

- Grado 1. Protección integral.  
Afecta a todas aquellas edificaciones cuya conservación debe garantizarse de forma íntegra por su valor arquitectónico o cultural.
- Grado 2. Protección estructural o de elemento singular.  
Afecta a aquellos elementos singulares, aislados o pertenecientes a edificios, que deben conservarse como componentes fundamentales del ambiente urbano o de las edificaciones que lo conforman.
- Grado 3. Protección ambiental.  
Afecta a aquellas edificaciones representantes de las tipologías tradicionales que contribuyen a caracterizar la imagen del pueblo, constituyendo en sí mismos piezas de interés, y que deben conservarse por formar determinados espacios cuya desaparición supondría un grave deterioro del ambiente urbano.

C/ Actuaciones permitidas.

Determinaciones para el grado 1: Protección integral.

Se permitirán en estos edificios las actuaciones que se expresan a continuación, sujetándose en todo caso a las Normas de tramitación que le sean de aplicación:

Se prohíbe el derribo total o parcial de dichas edificaciones salvo en aquellas partes que puntualmente desvirtúen elementos originales de la edificación a conservar u oculten partes existentes de valor arquitectónico o artístico, de acuerdo a las condiciones generales de ejecución de las obras de edificación.

Se puede realizar en dichas edificaciones las siguientes obras:

Rehabilitación y reforma de compartimentación interior, sin afectar estructuras ni escalas, según las especificaciones particulares de la zona.

Determinaciones para el grado 2: Protección de elementos singulares.

Se permite, en estos edificios que deben conservarse parcialmente, las actuaciones que se expresan a

continuación, con las condiciones generales de tramitación del grado anterior:

Las partes, cuerpos o elementos singulares a proteger (envolvente general, fachadas, cubiertas, portadas, etc.), estarán sometidos a las determinaciones del grado 1 según el listado de partes a conservar del Catálogo, en el resto de la edificación se podrán realizar las siguientes obras:

Derribo parcial, restauración, ampliación y reforma siguiendo las condiciones específicas de la zona.

Determinaciones para el grado 3: Protección ambiental.

Se permiten obras de derribo, nueva planta, restauración, ampliación y reforma de acuerdo a las condiciones específicas de la zona y sujetándose, en todo caso, a las Normas de tramitación que se expresan a continuación y le sean de aplicación.

D/ Condiciones de tramitación.

Para cualquiera de los grados y casos expresados y previamente a cualquier actuación (obra mayor o menor) se presentará un documento en el Ayuntamiento para informe de los técnicos municipales y de la Corporación en el que se exprese el destino que se va a dar al edificio y obras a realizar, adjuntando cuantos planos acotados, fotografías y cualquier otro tipo de datos que se requieran para el total conocimiento del estado y características del mismo (del exterior e interiores).

Dicho documento e informe se entienden como obligatorios y vinculantes y sin perjuicio de los de solicitud de licencia, pudiendo por parte del Ayuntamiento denegar el tipo de obras o uso previsto, dando recomendaciones dentro siempre de lo permitido para este grado de protección y pudiendo, asimismo, pedir asesoramiento del Departamento de Administración estatal o autonómica competente.

Posteriormente y una vez obtenido el informe, que nunca se considerará positivo por silencio administrativo, se solicitará licencia de acuerdo a un proyecto técnico debidamente documentado que presentado en el Ayuntamiento éste elevará al departamento de la Administración estatal o autonómica competente para su informe, en función del cual el primero concederá o no la correspondiente licencia.

En todo caso se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el Ayuntamiento (técnicos municipales y de la Administración estatal o autonómica competente u otros que crea conveniente) con el fin de poder emitir el informe previo antes referido.

En caso de encontrarse elementos enmascarados que insinúen cierta importancia y no estuviera recogido en alguno de los grados de protección anteriores, se deberá considerar la edificación como de protección integral siéndole de aplicación transitoriamente la normativa correspondiente a este grado, hasta tanto no se realice un estudio documentado del estado y características de la totalidad de la edificación.

En cuyo caso se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el Ayuntamiento (las citadas anteriormente).

En función de ello se emitirá acuerdo justificado por el Pleno municipal sobre la solución a adoptar de acuerdo a las condiciones expresadas en estas normas de protección para la modificación del Catálogo.

E/ Modificaciones del Catálogo.

El Catálogo podrá ser modificado, durante el período de vigencia del planeamiento para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas ya catalogadas o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites para la Modificación Puntual y cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento -arquitecto municipal si lo hubiere indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección; así como el grado que deba aplicársele y

sometiéndose a aprobación del Pleno municipal elevándose comunicación a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente del Ente Autonómico.

- b) Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse, por la propiedad de la misma, solicitud firmada por técnico competente y corroborada por el técnico municipal en el sentido de que las razones por las que el edificio fue catalogado carecen de vigencia. Dicha solicitud se elevará a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente del Ente Autonómico previa aprobación del Pleno Municipal, el cual previo informe vinculante del Departamento del Patrimonio competente, procederá a su autorización o no.

La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina, en relación a las condiciones de protección que en este apartado se establecen así como en el correspondiente a Estado de Ruina de estas Normas, incurriendo si se diera tal situación en la realidad a las responsabilidades de disciplina urbanística o de otro orden correspondiente en lo que se declara como ruinoso, debiéndose actuar como se especifica más adelante para tales casos.

- c) Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en concreto, se requerirá, asimismo, informe del técnico designado por la Corporación, debiendo actuarse como se ha explicado anteriormente para la exclusión.

F/ Normas de protección urbanística (Disciplina)

A los edificios, espacios y elementos incluidos en los grados de protección les será de aplicación las siguientes normas concretas de disciplina y gestión urbanística:

- 1ª/ Para el mantenimiento de los mismos, cuyo coste correrá a cargo del propietario, será de aplicación los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto a facultades de la Administración. Lo mismo será de aplicación en aquellos casos en que se lleva a cabo una actuación de rehabilitación integral sobre edificios que no estén incluidos en dichos grados de conservación.
- 2ª/ Caso de producirse la ruina física de uno de los edificios hasta el punto de que por el técnico municipal o cualquier otro de la Administración competente, se aconseje su derribo total o parcial, éste deberá efectuarse en las siguientes condiciones, para lo que sea de protección integral:
- Previo levantamiento de planos detallados del edificio.
  - Previa numeración de las piedras o sillares de la fachada, si fuera el caso o en otro de cualquier elemento, que permita su reconstrucción arqueológica, si se considerara necesario; no pudiéndose realizar sobre el solar procedente del derribo más que dicha reconstrucción arqueológica (de la parte considerada como a conservar íntegramente).
- 3ª/ Caso de producirse el derribo total o parcial de uno de estos edificios o la modificación o destrucción total o parcial de los espacios o elementos considerados, sin la licencia pertinente, será de aplicación los Artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- 4ª/ A los edificios así catalogados o a los que se rehabiliten integralmente sin estar incluidos en los grados mencionados les será de aplicación:
- El Artículo 59 de la Ley del Suelo del 76 en cuanto a valoración tributaria.
  - El Artículo 182 de la misma Ley en cuanto a posibilidad de cooperación y subvenciones por parte de la Administración.

- Cualquier otro beneficio que otorguen las Leyes a las fincas catalogadas o rehabilitadas.

#### **Artículo 7.4.4 Protección del patrimonio arqueológico**

A/ Objeto, definición y localización de áreas de interés

A.1 Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Villanueva de la Cañada, para su debida explotación 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 Villanueva de la Cañada se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) 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, 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 ed 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, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley de Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente Capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

A.2 Valor arqueológico: Independiente 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 aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

A.3 Áreas de interés arqueológico: El término municipal de Villanueva de la Cañada, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) 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 Español, como si consta grafada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico,
- b) 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.
- c) 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.

B/ Normas de actuación y protección

### B.1 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 Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. B.O.E. 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Título V y Artículos 42, puntos 1 y 2). 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 Cultural de la Consejería de Educación y Cultura 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 deseen correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. 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 Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueólogo 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 fure 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 y Cultura 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 expropiando 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.

#### B.2 Normas para Áreas B

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos 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, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, B.O.E. 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Título V, artículo 42, puntos 1 y 2).

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 la Dirección General de Patrimonio Cultural 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 plazo 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 Area A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

#### B.3 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 éstas 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.

#### C/ Normas de inspección y conservación

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueológica 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, ésta 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 Areas A y B.

En áreas en las que se hallan descubiertos 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 posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cm.
- 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.

#### C.1 Definición de áreas

La delimitación de las áreas arqueológicas en el término municipal de Villanueva de la Cañada aparece grafiada en el plano nº 10 "Delimitación de Áreas Arqueológicas".

#### C.2 Listado de Coordenadas de las zonas de protección arqueológica en Villanueva de la Cañada.

A continuación figura un listado de las coordenadas U.T.M. en metros de las zonas de protección arqueológica en Villanueva de la Cañada, que aparecen grafiadas en el plano nº 10 "Delimitación de Areas Arqueológicas".

LISTADO DE COORDENADAS U.T.M. (metros) DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN VILLANUEVA DE LA CAÑADA

1	415386.84648	4480822.23226
2	416414.09966	4480250.01458
3	416004.43432	4479995.73940
4	415494.91549	4480512.43466
5	413679.30652	4479923.97668
6	414605.05165	4480139.26595
7	414920.80982	4478947.99682
8	414762.93081	4478388.24404
9	414260.58842	4478058.13313
10	413751.06973	4479113.05242
11	413384.36822	4478565.29233
12	413908.94875	4478373.89144
13	413966.35929	4478115.54380
14	413399.43006	4476952.98001
15	413112.37723	4476988.86165
16	412990.37982	4477254.38544
17	419563.88939	4479687.15808
18	420008.82082	4480060.32624
19	420451.63379	4479934.86319
20	420469.17148	4479457.24497
21	419606.94691	4479909.62408
22	418982.60728	4478223.18858
23	419540.14275	4477880.08951
24	419320.87103	4476991.20999
25	418747.24045	4477708.32470

## TITULO 8        NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

### **CAPITULO 8.1 AMBITO DE APLICACION**

#### **Artículo 8.1.1    Ámbito**

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos del término municipal excluidos del desarrollo urbano y delimitados como tales en los planos de Ordenación.

En dichos planos quedan, asimismo, delimitadas cada una de las categorías de suelo no urbanizable que se definen a continuación.

### **CAPITULO 8.2 CATEGORIAS**

#### **Artículo 8.2.1    El suelo no urbanizable queda subdividido en dos categorías**

- 1ª/    Suelo no urbanizable común.
- 2ª/    Suelo no urbanizable especialmente protegido.

#### **Artículo 8.2.2    Suelo no urbanizable común**

El suelo no urbanizable común está constituido por aquellas áreas en las que no es necesario adoptar especiales medidas de protección, en los terrenos que forman parte de esta categoría se aplican, pues, todas las Normas de este capítulo excepto las normas de especial protección del Capítulo 8.10.

#### **Artículo 8.2.3    Suelo no urbanizable especialmente protegido**

El suelo no urbanizable especialmente protegido es aquel constituido por áreas de destacados valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, que deben de ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar los valores que han originado su clasificación como tal.

En los terrenos incluidos en esta categoría además de la Normativa genérica para el suelo no urbanizable se aplican las medidas de especial protección definidas en el Capítulo 8.10 de estas Normas.

### **CAPITULO 8.3 REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo no urbanizable es el establecido por el artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, y los derechos y deberes de los propietarios son los dispuestos por el artículo 18 de la misma Ley, complementado por lo dispuesto en la Ley 9/95, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, en cuanto a las autorizaciones e informes pertinentes, según el artículo 53 y siguientes de dicha Ley, así como en los usos autorizables.

Las áreas de equipamiento que el P.G.O.U. delimita en suelo no urbanizable deberán remitirse a los trámites y autorizaciones fijados en la Ley 9/95 para que las obras, construcciones e instalaciones en esta clase de

suelo, así como a lo establecido en la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, respecto al sistema de control ambiental que hubiese de aplicarse.

#### **Artículo 8.3.1 Carácter de las limitaciones**

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren el valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

En el Suelo No Urbanizable no se permite el vallado de los terrenos, salvo que se vaya a realizar alguna actividad, en este caso se realizará el vallado con una malla cinégetica. Dicho vallado deberá retranquearse un mínimo de cuatro metros (4,00 m) medidos desde el eje del camino.

#### **Artículo 8.3.2 Criterios de utilización**

El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

#### **Artículo 8.3.3 Descubrimiento de elementos de interés cultural**

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos, geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con las necesidades y la protección de aquellos valores y previa resolución del Organismo o Entidad competente, que deberá ser comunicada al Ayuntamiento, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se tramite la necesaria modificación del Planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u Organismos competentes para su comprobación y, en todo caso, del Ayuntamiento.

#### **Artículo 8.3.4 Degeneración de condiciones.**

De acuerdo con el Art. 49.4 de la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid, si como consecuencia de un incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio-ambiental, debiendo las Consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de acción realizada sin contar con la preceptiva autorización. En todo caso, la inclusión de los terrenos en cualquiera otra clase de suelo, dentro de los treinta años siguientes al daño

sufrido, requerirá su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 8.3.5 Normas concurrentes**

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación; infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

#### **Artículo 8.3.6 Carácter del planeamiento respecto al medio físico**

Estas Normas en el ámbito del suelo no urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el Artículo 14.4 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al territorio municipal se producirá la modificación de las determinaciones de estas Normas para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en la mencionada Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 8.3.7 Ley Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales**

En los ámbitos catalogados como "Urbanizaciones Ilegales" serán de aplicación las determinaciones de la Ley Especial 9/85 de la Comunidad de Madrid para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales.

En estas parcelaciones ilegales catalogadas cautelarmente no se podrá realizar ninguna actuación, sea parcelación o edificación, salvo que se trate de una instalación de utilidad pública o interés social, hasta tanto no se regularice su situación conforme a planeamiento en desarrollo de la anterior citada Ley Comunitaria 9/85.

En el término municipal de Villanueva de la Cañada únicamente se encuentra recogida una urbanización ilegal, la denominada "El Castillo" cuyas características se recogen en las hojas adjuntas.

#### **Artículo 8.3.8 Cumplimiento del artículo 45 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid**

Conforme establece el artículo 45 de la Ley 9/95, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, se definen como elementos estructurantes de la ordenación urbanística general los correspondientes a la clasificación y categorización del suelo, los sistemas generales de espacios libres, comunicaciones, equipamientos y grandes infraestructuras de urbanización, así como la calificación en usos globales del suelo y su cantidad o intensidad de aprovechamiento.

## **CAPITULO 8.4 DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

### **Artículo 8.4.1 Desarrollo**

El desarrollo del suelo no urbanizable se sujetará a la presente Normativa y únicamente se podrán redactar Planes Especiales con el fin de proteger y potenciar el paisaje, los valores naturales o los usos, conservar el medio rural, y proteger las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, así como para la ejecución directa de estas infraestructuras territoriales y de los sistemas generales previstos en estas Normas, tal y como se establece en el Artículo 17 y los siguientes de la Ley del Suelo del 76 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la citada Ley.

### **Artículo 8.4.2 Planes Especiales**

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal de los mencionados en el artículo 8.3.6.

Su contenido y se atenderá a lo previsto en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento y para su tramitación el artículo 143 y siguientes del mismo Reglamento y en su tramitación deberá darse audiencia por el plazo de un mes a las Consejerías correspondientes en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Medio Ambiente y Agricultura, cuando estas no lo redactasen.

## **CAPITULO 8.5 PARCELACIONES RUSTICAS Y SEGREGACIONES**

### **Artículo 8.5.1 Parcelaciones rústicas**

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en el Art. 52 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, y a las restantes disposiciones aplicables.
2. Las parcelaciones rústicas y segregaciones son actos sujetos a previa obtención de licencia municipal. El trámite se ajustará al procedimiento de autorización previa señalado en el punto siguiente.
3. Las parcelaciones rústicas y segregaciones se solicitarán acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. El trámite se iniciará ante el Ayuntamiento que lo remitirá a la Consejería competente en materia de Agricultura, cuyo informe será preceptivo y, además, vinculante, caso de ser desfavorable.
4. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos fuera necesario algún acto de los contemplados en este artículo, la calificación urbanística de los terrenos precisa para aquellos implicará el informe autonómico favorable del acto o actos de disposición precisos, siempre que al tiempo de solicitarse la citada calificación se hubieran precisado las características de dichos actos.
5. Para que sea procedente una parcelación rústica o segregación, las parcelas resultantes deberán ser

todas superiores a la unidad mínima de cultivo, regulada por la legislación agraria. La unidad mínima de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid se establece por el Decreto 65/1989, 11 de mayo, de la entonces Consejería de Agricultura y Cooperación, que la fija en 3 Ha, para secano, 0,75 Ha para regadío y 30 Ha para monte bajo.

6. Únicamente se podrán segregarse parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, de las señaladas en el punto anterior, cuando se dé una de las siguientes circunstancias:
  - a) Cuando se pretende instalar sobre la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica del territorio o sistema general de los establecidos por este Plan General.
  - b) Cuando sea para unirla a otra, u otras, que de esta forma completen la superficie de la unidad mínima de cultivo, cuando la finca matriz segregada no quede por debajo de la unidad mínima de cultivo, según establece el artículo 4.2.a) de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

En el caso b) anterior, deberá, asimismo, producirse al tiempo la autorización para la segregación con la agregación de la parcela a las otras según el procedimiento pertinente.
7. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados, de acuerdo con lo establecido en el punto 2 del artículo 52 de la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid.
8. Quedan exentas de cumplir el trámite de autorización para segregación de fincas rústicas las que provengan de un expediente de expropiación, que se regule por la Ley del Suelo o por la de Expropiación Forzosa.

## **CAPITULO 8.6 PREVENCIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS**

### **Artículo 8.6.1 Prohibición**

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros (2 m) de anchura, con

- independencia de que cuenten con encintado de acera.
- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
  - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
  - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
  - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría de suelo.
  - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
  5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

## **CAPITULO 8.7 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **Artículo 8.7.1 Actividades permitidas**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/97 de Medidas en el suelo no urbanizable que no esté sujeto a régimen alguno de protección, podrá ser calificado, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en la propia Ley de Medidas, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) 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.

- d) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- e) Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y de 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, 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.

Excepcionalmente se podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación de las señaladas con las letras a), d) y f).

**Artículo 8.7.2 Obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.**

**A. Superficie mínima de los terrenos.**

Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en fincas de secano inferiores a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que, estando en el mismo Término Municipal y en suelo no urbanizable, alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

La vinculación legal a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

**B. Condiciones particulares.**

La realización de las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) La obtención previa de calificación urbanística o informe autonómico, según que el acto pretendido incluya o no vivienda, respectivamente, así como, en todos, de licencia urbanística

municipal.

La calificación o el informe, determinarán, exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización, siendo en todo caso la superficie construida para uso de vivienda no superior a ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) y edificada en una sola planta. Se interesarán de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el Ayuntamiento y antes de proceder a dar trámite municipal a la solicitud, mediante la remisión de una copia de ésta y de un ejemplar del proyecto técnico a ella acompañado.

Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las calificaciones y los informes autonómicos fijarán la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación.

- b) La prestación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia y en la calificación autonómica, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho. La cuantía de la garantía será del 10 por 100 del presupuesto de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si se acordare.
- c) La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente plan de restauración y programa de forestación.

**Artículo 8.7.3 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con la extracción o explotación de recursos minerales o establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera**

A.- Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán autorizarse, legitimarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

B.- Condiciones particulares.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficios reguladas en la legislación minera estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:

- a) La obtención previa de calificación urbanística, que deberá solicitarse a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y que versará sobre la compatibilidad con la planificación territorial regional.
- b) La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad minera. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia, sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

**Artículo 8.7.4 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.**

A.- Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima de cinco hectáreas (5 Ha).

La vinculación legal prevista tendrá las consecuencias establecidas en el artículo 8.7.1.A.

B.- Condiciones particulares.

La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en este artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetos al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

1. La obtención de calificación urbanística autonómica que versará sobre la compatibilidad con la planificación territorial regional, y licencia urbanística municipal.

La calificación precisará, además de las características del aprovechamiento urbanístico que otorga y legitima y de las condiciones para su materialización, la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar y realizar los valores naturales de los terrenos y su entorno, que nunca podrá ser inferior al 50 por 100 de la superficie total de dichos terrenos. Deberá interesarse directamente de la Comunidad de Madrid, tramitándose por el siguiente procedimiento:

- a) Solicitud presentada en la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acompañada de la documentación técnica suficiente y elaborada con el grado de detalle preciso para poder evaluar la conveniencia del acto o de la actividad objeto de la solicitud.
- b) Información pública e informe de la Administración General del Estado, de las restantes Consejerías competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud y del o de los Municipios interesados, por plazo común de un mes como mínimo, debiéndose anunciar la apertura de este trámite en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ella.
- c) Audiencia del interesado por plazo mínimo de diez días para alegaciones y, en su caso, modificación o corrección de las características técnicas del acto o de la actividad pretendidos.
- d) Resolución motivada de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- e) Solicitud, en su caso, al interesado por parte de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de evaluación de impacto ambiental y territorial.

2. El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de la calificación y licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe del 10 por 100 del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán

eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen éstas.

3. La cobertura por licencia en vigor.

Las licencias municipales se otorgarán por plazo determinado y nunca superior a diez años.

La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación, así como, del estudio del impacto ambiental presentado ante la Comunidad. El mero transcurso del plazo sin haberse solicitado y concedido la correspondiente prórroga, determina, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna, la caducidad de la licencia, así como de la calificación urbanística presupuesta de la misma, y el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.

4. El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior, del titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, conforme al correspondiente plan de restauración. La caducidad de la licencia determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en dicho plan.

5. La cesión gratuita al Municipio de una parte del aprovechamiento urbanístico, en forma de pago de un canon o, cuando así lo acepte la Administración municipal, de entrega de una parte de la superficie de los terrenos.

La cuantía del canon será como mínimo del cinco por ciento y como máximo del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. La de la entrega alternativa no será inferior a una superficie igual al veinticinco por ciento de la finca vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formación de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

**Artículo 8.7.5 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos, o locales.**

A.- Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

La vinculación legal prevista tendrá las consecuencias establecidas en el artículo 8.7.1.A.

B.- Condiciones particulares.

La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en este artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

1) La obtención previa de calificación urbanística autonómica con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) Incoación por el Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a requerimiento de la Consejería competente por razón de la materia o, en su caso, de la Administración General del Estado o del Municipio, acompañado siempre de la documentación técnica correspondiente y del informe que merezca ésta.
  - b) Información pública e informe de la Administración General del Estado y de las Consejerías competentes por razón de la materia y del Municipio, a cuya iniciativa no se deba el expediente, por plazo común mínimo de quince días, cuya apertura se anunciará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los periódicos de mayor difusión en ella.
  - c) Acuerdo resolutorio de la Comisión de Urbanismo de Madrid que será motivado. Este acuerdo se producirá y notificará a la Consejería o la Administración a cuya iniciativa se hubiera incoado el procedimiento dentro de los tres meses siguientes a la formalización efectiva de dicha iniciativa.
- 2) El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior y si fuese distinto, el beneficiario de la calificación, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, a la finalización de la actividad o de los usos desarrollados en la realización de las obras, construcciones o instalaciones correspondientes. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, no se dará curso a ninguna solicitud de calificación urbanística, sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado plan de restauración.
- 3) La prestación, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y por el beneficiario de la calificación urbanística, cuando éste fuera una persona privada, de garantía suficiente para responder del cumplimiento de las obligaciones que imponga la calificación.

**Artículo 8.7.6 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con los servicios integrados en Areas de Servicio de toda clase de carreteras y las infraestructuras complementarias al servicio de la carretera**

- A.- Superficie mínima de los terrenos  
 Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquéllas. La superficie mínima será la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica. La vinculación legal prevista tendrá las consecuencias establecidas en el artículo 8.7.1.A.
- B.- Condiciones particulares
- 1. La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en este artículo estarán sujetas al procedimiento regulado en la correspondiente legislación de carreteras con las siguientes particularidades:
    - a) Respecto de las áreas de servicios, la Consejería competente en materia de Carreteras o, en su caso, el órgano competente de la Administración estatal, solicitará a la Consejería

competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe preceptivo y vinculante acerca de la compatibilidad con la ordenación del territorio y de la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.

- b) Las obras, construcciones y usos considerados como instalaciones complementarias al servicio de la carretera precisarán de un informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo que versará sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales.
- c) Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

En estos supuestos, el titular de la actividad estará sujeto a la obligación de cesión al municipio en los términos contenidos en el epígrafe B.5 del artículo 8.7.3.

- 2. La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento, quienes deberán evacuarlo en plazo no superior a quince días.
- 3. Todas las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo están sujetas a la previa obtención de licencia municipal.

**Artículo 8.7.7 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo.**

A.- Superficie mínima de los terrenos

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima de tres hectáreas (3 Ha).

La vinculación legal prevista tendrá las consecuencias establecidas en el artículo 8.7.2.A.

B.- Condiciones particulares

Regirá lo establecido en el epígrafe B del artículo 8.7.4.

**Artículo 8.7.8 Actuaciones sobre edificaciones existentes en suelo no urbanizable**

Las edificaciones e instalaciones que existan en la fecha de aprobación de este Plan General, que puedan estar o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

- a) Edificaciones e instalaciones catalogadas: las actuaciones sobre estos elementos se regularán directamente por las determinaciones del Título 7 "Normas Generales de Protección" del presente Plan General, no afectando las condiciones del presente capítulo sino en lo referente al trámite de autorización para las posibles obras que sean de aplicación, según lo dispuesto en los artículos anteriores, quedando asimismo vinculadas a la parcela sin posibilidad de segregación.
- b) Edificaciones e instalaciones que queden dentro de ordenación, en aplicación de la presente

Normativa: en donde con las condiciones y limitaciones en ésta impuestas, será posible cualquier actuación de las señaladas en los artículos 8.7.2 y 8.7.3, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

- c) Obras de carácter provisional, que deberán seguir los criterios del artículo 58 de la Ley del Suelo del 76 y que habrán de ser demolidos cuando lo acordare el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.
- d) Edificaciones que, una vez aprobado definitivamente el Plan General, queden fuera de ordenación. En ellos, se seguirán los criterios definidos en el artículo 60 de la Ley del Suelo, permitiéndose el cambio de actividad, previa solicitud y aprobación de los Organismos competentes, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma.

**Artículo 8.7.9 Condiciones de las Construcciones (8.7.1 del PGMOU 87)**

143.

Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia, bien sea de obra mayor o menor, y necesitarán la previa autorización del Organismo Correspondiente de la Comunidad de Madrid, según se trate de obras consideradas en el punto 8.6.2. y 8.6.3., si suponen obra mayor según el procedimiento descrito en los puntos señalados.

Lo dicho anteriormente no tendrá efectos sobre los ámbitos catalogados como "urbanizaciones ilegales" que quedarán regulados por la normativa específica que le afecta, señalada en el punto 8.3.7.

#### 8.7. CONDICIONES COMUNES A LAS ACTUACIONES

Las presentes condiciones son de aplicación a todas las actuaciones en suelo no urbanizable sin perjuicio de las mayores restricciones que resulten en los suelos con categorías de Especial Protección, que quedan reguladas en el punto 8.10

##### 8.7.1. Condiciones de las construcciones

P.G. 1987

- a) En general la edificabilidad máxima permitida será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela para las instalaciones o construcciones ordinarias ó de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las declaradas de utilidad pública o interés social
- b) La altura máxima permitida son dos plantas con un máximo de 7 metros medidos desde la rasante media del terreno y la cornisa, alero o tirante en construcciones de estructura de cerchas en cubierta. Dicha medida se respetará aún cuando el tirante sea peraltado. En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta, sin contar con los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los 3 metros medidos a partir del plano horizontal definido en la condición anterior

- a) En general la edificabilidad máxima permitida será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela para las instalaciones o construcciones ordinarias ó de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las declaradas de utilidad pública o interés social.
- b) La altura máxima permitida son dos plantas con un máximo de 7 metros medidos desde la rasante media del terreno y la cornisa, alero o tirante en construcciones de estructura de cerchas en cubierta. Dicha medida se respetará aún cuando el tirante sea peraltado. En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta, sin contar con los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los 3 metros medidos a partir del plano horizontal definido en la condición anterior.
- c) Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de cinco metros (5 m) a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de lo que se señale en estas Normas y disposiciones legales, tanto generales como municipales, relativas a vías de comunicación que sean más restrictivas.
- d) No se establece índice de ocupación quedando ésta limitada por el resto de las condiciones. Sin embargo, sólo se podrá actuar sobre el treinta por ciento (30 %) de la superficie de la parcela incluyendo la parte edificada, 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.
- e) Sólo se podrán cerrar las fincas, con los materiales propios de la zona y con las artes constructivas tradicionales, no pudiendo superar en ningún caso ciento cincuenta centímetros (1,50 m) de altura.

#### **Artículo 8.7.10 Condiciones de excepción.**

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid podrá conceder excepciones en el cumplimiento de las condiciones a), b) y c) del artículo anterior para los supuestos siguientes:

- a) Respecto al exceso de edificabilidad sobre el señalado cuando se justificase su mayor necesidad para el conveniente funcionamiento de la instalación.
- b) Respecto al exceso de alturas para aquellas instalaciones en que queden suficientemente justificado como pueda ser un silo, etc., siendo motivo suficiente para que el promotor realice un Estudio de Impacto Ambiental , a la vista del cual la citada Comisión decidirá.
- c) Respecto a los menores retranqueos, cuando se den condiciones sobre la finca que lo aconsejen siempre que, para adosarse al lindero, que no sea vía pública o camino rural, cuente con el permiso del propietario colindante pudiendo quedar esta circunstancia inscrita como carga al margen de la inscripción registral de la finca colindante.

#### **Artículo 8.7.11 Condiciones higiénicas y de seguridad.**

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de los Servicios Técnicos Municipales o de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, solicitar del promotor previamente a la autorización, la modificación de los medios

adoptados 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 dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes, o en las que, en aplicación de las presentes Normas, pudiesen edificarse y que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán modificar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control si los tuviesen o instalar los adecuados en caso contrario, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Organo 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. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseoso se regularán por la Normativa establecida.

#### **Artículo 8.7.12 Condiciones Estéticas.**

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno.

Se utilizará en cualquier caso cubierta inclinada con un ángulo máximo respecto al plano horizontal de treinta grados sexagesimales (30).

Los materiales de cubrición se elegirán entre la teja de color natural, placas de fibrocemento con tratamiento de colores tierras u ocre, y chapa de cinc, sólo en construcciones auxiliares.

Los materiales de paramentos verticales deberán resolverse con piedra natural, madera o enfoscados, pintado en colores tierras y ocre, permitiéndose asimismo materiales tales como tapial o adobes.

Las carpinterías y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respecto al entorno en donde se implanten, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones, procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean de las propias de la zona.

Fuera de los tramos urbanos, en las carreteras titularidad de la Comunidad de Madrid, queda prohibida la colocación de carteles u otros elementos publicitarios a menos de 100 m del borde exterior de la plataforma (artículo 34.1 de la Ley 3/91, de 7 de marzo de carreteras de la Comunidad de Madrid)

<sup>2</sup> En las carreteras estatales se ha de tener en cuenta la prohibición de publicidad que establece el artículo 24 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

## **CAPITULO 8.8 DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **Artículo 8.8.1 Categorías**

Como ya se indica en el artículo, a los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no

urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelos no urbanizables especialmente protegidos.
- b) Suelos no urbanizables comunes.

### **Artículo 8.8.2 Grados**

Los suelos no urbanizables especialmente protegidos presentan los siguientes grados:

- 1º. Suelos no urbanizables con especial protección naturalística: su delimitación es la que figura en el plano de Clasificación del Suelo y Regulación Pormenorizada del suelo no urbanizable donde se han señalado con el código SNU-EPN.
- 2º. Suelos no urbanizables con especial protección forestal: su delimitación es la que figura en el plano de Clasificación del Suelo y Regulación Pormenorizada del suelo no urbanizable donde se han señalado con el código SNU-EPF.
- 3º. Suelos no urbanizables de especial protección Parque Fluvial de la Vega del Guadarrama: su delimitación es la que figura en el plano de Clasificación del Suelo y Regulación Pormenorizada del suelo no urbanizable donde se han señalado con el código SNU-EP.
- 4º. Suelos no urbanizables de Especial Protección Vía Pecuaria: su delimitación es la que figura en el plano de Clasificación del Suelo y Regulación Pormenorizada del suelo no urbanizable donde se han señalado con el Código SNU-EPVP.  
Esta protección se refiere a todas las vías pecuarias del término, y estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de vías pecuarias.

### **Artículo 8.8.3 Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés forestal**

Se refiere esta protección a todas las masas forestales o conjuntos de especies arbóreas dentro del suelo no urbanizable, que se han recogido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, de la Comunidad de Madrid, a la cual se remite la presente Normativa para el establecimiento de sus condiciones.

### **Artículo 8.8.4 Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés naturalístico**

Se refiere a la protección del medio físico en su conjunto incluyendo fauna, flora y gea, que por sus especiales valores naturalísticos o de interés en cuanto a su localización, función o composición de especies. Supone el grado máximo de protección y en su ámbito se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe expresamente la tala de especies vegetales de cualquier tipo, característicos de los ecosistemas de la zona o aquellas que posean valor científico o sean curiosidad natural (encinas, quejidos, enebros, etc). Se exceptúan de lo anterior los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública.
- b) La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos

dentro de las especies características de cada zona, no pudiendo ser especies ajenas que comprometan o pudieran dañar el equilibrio ecológico.

- c) Se prohíbe la modificación de sotobosques de matorrales excepto para la apertura de sendas peatonales o estancias dentro de un programa de utilización recreativa o educativa de la zona. En cualquier caso el matorral y las especies arbóreas recibirán los cuidados de selvicultura que les sean adecuados.
- d) Se prohíben las obras de excavación para obtención de áridos o tierras que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.
- e) Se prohíbe la apertura de vías rodadas aunque sean para uso rural o forestal.
- f) Se prohíbe cualquier tipo de vertido exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de estación depuradora con un grado mínimo de tratamiento secundario.
- g) Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente en estas zonas.

Únicamente se permitirán aquellas instalaciones desmontables y temporales asociadas al uso esparcimiento y recreativo en las orillas de los ríos Guadarrama y Aulencia que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1ª) El uso a que se destinen será de despacho de comidas y bebidas.
- 2ª) Deberá consistir la edificación en un kiosco o similar con unas dimensiones máximas de 16 metros cuadrados edificadas en una planta con una altura máxima de 4 metros.
- 3ª) El material de cerramiento será prioritariamente de madera y la cubrición se resolverá a base de fibras vegetales (brezo), para atenuar de este modo el impacto.
- 4ª) En la temporada de explotación podrá disponer en las inmediaciones de un área limitada para instalación de veladores, sin modificar el tratamiento del terreno, quedando prohibido expresamente la utilización de sombreros a base de pérgolas, etc.
- 5ª) Para la instalación y mantenimiento de estas instalaciones se deberá comprometer el interesado a mantener el lugar limpio de desperdicios y cualquier residuo, para lo cual deberá disponer los elementos necesarios (papeleras, contenedores de basuras, etc), convenientemente enmarcados en el medio.
- 6ª) Será motivo de desmantelamiento de estas instalaciones el incumplimiento de estas condiciones, siendo el Ayuntamiento el órgano competente para velar por la conservación del medio.
  - h) Se protegerán las comunidades de especies animales no domésticos que habiten en la zona.
  - i) Queda prohibido el cerramiento de cualquier finca.
  - j) Dentro del límite de avenidas normales de los cauces públicos no podrán establecerse edificaciones ni instalaciones que puedan entorpecer el paso de las aguas, dañar los álveos y cauces en épocas de avenidas o signifiquen peligro para la seguridad de las personas y bienes.
  - k) Se prohíbe la instalación de nuevas granjas y estercoleros en el espacio comprendido

dentro de cien metros (100 m) a ambos márgenes de los cauces permanentes públicos, debiéndose recabar del Ayuntamiento, como trámite previo a la concesión de la licencia de construcción, el informe favorable de la Comisaría de Aguas para todas las obras e instalaciones que se proyecten realizar dentro de dicha franja, fuera del ámbito delimitado como suelo urbano.

- l) En todo tipo de obras que puedan afectar a los cauces públicos, se cumplirá la normativa de la Ley de Aguas, Ley 29/1985, de 2 de agosto y del Reglamento del Dominio Público Administrativo, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

**Artículo 8.8.5 Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección de la Vega del Guadarrama.**

Refleja la reserva de suelo, que se indica en los diferentes planos, y que hace alusión al futuro Parque Regional de la Vega del Guadarrama, en estos momentos en redacción por la Comunidad Autónoma de Madrid, y que, por las diferentes consultas efectuadas, parece adecuarse a lo delimitado, sin perjuicio de que, a la hora de su constitución final, pueda sufrir variaciones. En su defecto, serán de aplicación las consideraciones del artículo 8.8.4.

**Artículo 8.8.6 Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección**

Debido a la dificultad de delimitar exactamente el trazado de las vías pecuarias será necesario, previa a la concesión de licencia, el deslinde de éstas para toda la construcción que se pretenda en una banda de 60 metros a cada lado de la traza señalada en los planos de Ordenación.

Independientemente de las servidumbres o restricciones que afectan a los cauces públicos por el ordenamiento jurídico vigente, queda expresamente prohibida la construcción o instalación de cualquier tipo en una franja de 50 metros de ancho contada a partir de la línea de máxima avenida en los cauces públicos continuos y de 3 metros a cada margen en cualquier arroyo, con caudal continuo o discontinuo.

**CAPITULO 8.9 DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION Y MEDIDAS PARA IMPEDIR SU CREACION.**

**Artículo 8.9.1 Definición de núcleo de población**

A efectos de aplicación de estas Normas, se entenderá por núcleo de población, el constituido como mínimo por cuatro (4) viviendas, siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a una hectárea y media (1,5 ha), en regadío, o tres hectáreas (3 ha) en seco.
2. La distancia entre los centros de cada dos (2) viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro (4) viviendas antes citadas, no sea menor de doscientos metros (200 m).

3. Que las cuatro (4) viviendas estén afectadas por más de un servicio común: abastecimiento de agua, saneamiento o energía eléctrica.

**Artículo 8.9.2 Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable**

1. Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo no urbanizable y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda edificación nueva a construir en suelo no urbanizable, cumpla las siguientes condiciones:
  - a) Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyen núcleo de población, tal como se definió en el artículo anterior.
  - b) La parcela en cuyo terreno se pretende construir la vivienda, una vez justificada su necesidad para la explotación por la Consejería de Agricultura, habrá de tener una superficie mínima de treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>) en secano y siete mil quinientos metros cuadrados (7.500 m<sup>2</sup>) en regadío, según Decreto de la Comunidad de Madrid, 65/1989, de 11 de mayo.
  - c) Las distancias mínimas para todas las edificaciones permitidas serán de diez metros (10 m) con el límite de las parcelas colindantes o con el camino público. Para las edificaciones destinadas a viviendas de quinientos metros (500 m) respecto del límite de los restantes sectores de los planos de zonificación y de doscientos metros (200 m) respecto del centro de otras viviendas adscritas a distintas instalaciones agropecuarias o mineras.

**CAPITULO 8.10 CONDICIONES PARTICULARES DE TRAMITACION DE OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 8.10.1 Condiciones generales**

Todas las obras que se deseen realizar en suelo no urbanizable cumplirán lo establecido en la Ley del Suelo de Madrid, Título VI, Régimen Urbanístico del suelo no urbanizable y urbanizable no programado.

**Artículo 8.10.2 Tipos de obras**

A los efectos de regular la tramitación del otorgamiento de licencias en suelo no urbanizable para obras, construcciones e instalaciones y los usos y actividades a los que se destinan, se distinguen los siguientes tipos:

1. Edificaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
2. Edificaciones vinculadas a la extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.
3. Edificaciones vinculadas al depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria o estacionamiento de vehículos.
4. Edificaciones vinculadas al establecimiento, funcionamiento, conservación, mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos.

5. Edificaciones vinculadas a Areas de Servicio e instalaciones complementarias de las carreteras.
6. Edificaciones vinculadas a la implantación y funcionamiento de dotaciones o equipamientos públicos y aquéllas de carácter industrial que deban situarse en el medio rural.

Las obras señaladas en los números 1, 4 y 6, podrán asimismo incluir el uso de viviendas siempre que ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación de que se trate.

### **Artículo 8.10.3 Tramitación de solicitudes para información previa**

Al objeto de evitar gastos innecesarios, se establece la posibilidad de que las personas o entidades interesadas en realizar obras e instalaciones en suelo no urbanizable puedan presentar una solicitud de Informe Previo sobre la viabilidad de la propuesta, y con arreglo al cual puedan desarrollarse los proyectos técnicos.

La solicitud se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- a) Datos de identificación de la persona física o jurídica, domicilio postal y carácter con el que realiza la solicitud.
- b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
- c) Plano catastral de la finca, a escala mínima 1:2000, con su superficie, la ubicación prevista para la construcción, distancias a los linderos y la situación de las edificaciones existentes en un radio mínimo de doscientos metros (200 m).
- d) Descripción del conjunto, de sus dimensiones, de las edificaciones e instalaciones que se pretende implantar y su relación con la finalidad prevista, haciendo mención expresa sobre la forma en que se cumplen las condiciones de estas Normas.
- e) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural. Si se trata de instalaciones industriales, justificación de la necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable, descripción del proceso productivo y su clasificación en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- f) Forma en que se resolverán los accesos y servicios de agua, saneamiento y energía eléctrica.
- g) Plan de restauración ambiental y programa de forestación.
- h) Relación de los propietarios de las parcelas colindantes en un radio mínimo de doscientos metros (200 m), especificando nombre, apellidos y dirección postal.

Presentada la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, los Servicios Técnicos emitirán el correspondiente informe.

Antes de ello, y al objeto de evitar la indefensión de aquellos que pudieran verse afectados por las obras o instalaciones que se pretendan, el Ayuntamiento les comunicará personalmente y en el tablón de edictos, por tiempo de diez (10) días. Las comunicaciones de posibles afectados determinarán a su vez los correspondientes informes de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

De resultar favorable el informe municipal, se dará traslado al Órgano competente de la Administración autonómica, para continuar su tramitación de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley de Medidas de Madrid, recogido en los artículo 8.7.1 a 8.7.6 de estas Normas.

La resolución del trámite, con los condicionantes que en su caso se establecieran, permitirá al peticionario redactar el correspondiente Proyecto y solicitar licencia de construcción que otorgará el Ayuntamiento directamente.

**Artículo 8.10.4 Solicitudes de licencias de construcción en suelo no urbanizable**

Los proyectos de construcción o instalaciones que se presentasen en solicitud de licencia en el Ayuntamiento, como consecuencia de las condiciones establecidas a una solicitud de "Informe Previo", se otorgarán por el Ayuntamiento sin más requisitos que la comprobación del cumplimiento en el Proyecto correspondiente de los requisitos establecidos, con arreglo a los requisitos generales para otorgamiento de licencias.

## TITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

### **CAPITULO 9.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN**

#### **Artículo 9.1.1 Ámbito**

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, donde se expresa, así mismo, la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del suelo urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo. Estos parámetros se definen en las fichas del Capítulo 9.4.

### **CAPITULO 9.2 CONDICIONES PARA SU DESARROLLO**

En aplicación de lo establecido por estas Normas, el suelo urbano se desarrollará en la forma siguiente:

#### **Artículo 9.2.1 Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución**

Aquellas parcelas incluidas en esta delimitación en los planos de ordenación.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1.2 con las obligaciones fijadas para cada una en las fichas incluidas en el Capítulo 9.5.

#### **Artículo 9.2.2 Actuaciones aisladas**

Aquellas parcelas descritas con esta denominación en los planos de ordenación.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.1.2, con las obligaciones fijadas para cada una en el Capítulo 9.6.

#### **Artículo 9.2.3 Proyecto de Urbanización**

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas normas, esto es, viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.

#### **Artículo 9.2.4 Proyecto de Obra Ordinaria**

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el apartado anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

#### **Artículo 9.2.5 Proyecto de Compensación, Reparcelación y Expropiación**

Con los objetivos propios de cada proyecto descritos en el Artículo 3.1.2, así como en el Capítulo 9.5.

Previo a la aprobación del preceptivo Proyecto de Reparcelación o de Compensación será obligatorio el replanteo sobre el terreno natural de todas las parcelas resultantes incluidas las de cesión municipal.

#### **Artículo 9.2.6 Proyecto de Parcelación**

Para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

#### **Artículo 9.2.7 Proyecto de Edificación**

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificios e instalaciones.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela de frente.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en el Capítulo 6 y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación solo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 10.2.7 de estas normas.

### **CAPITULO 9.3.OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano son las que establece la ley para esta clase de suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

#### **Artículo 9.3.1 Terrenos incluidos en unidades de ejecución**

La delimitación de estas unidades de actuación, definidas en los planos de ordenación y en el Capítulo 9.5. se considera tramitada, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, así mismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación que le corresponda, definido en el Capítulo 3.2, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación en las unidades de ejecución aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

### **Artículo 9.3.2 Terrenos no incluidos en unidades de ejecución**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se derivan del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

## **CAPITULO 9.4 ZONAS DE ORDENANZA**

De acuerdo con lo establecido en Capítulo 9.2, las condiciones pormenorizadas de la edificación y usos del suelo de los terrenos clasificados como urbanos, son las que se describen en las fichas siguientes:

### **Artículo 9.4.1 DENOMINACIÓN: Casco Antiguo **Código: 1****

#### 1. DEFINICIÓN

Conjunto de viviendas construidas después de la guerra civil por la Comisaría de Regiones Devastadas.

#### 2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

##### A. Tipología de la edificación:

Unifamiliar adosada

##### B. Parcelación:

Existente

##### C. Alineaciones oficiales:

Existentes y señaladas en los planes de ordenación

#### 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

##### A. Ocupación máxima en planta (%):

80

##### B. Altura Máxima (Plantas/Metros):

Existente

##### C. Altura Máxima de Plantas (Baja/Resto) (m):

Existente

##### D. Tolerancia

Ampliación de la construcción: 2 plantas/5,5 m. máximo

#### 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

- Fachadas con enfoscado encalado. Zócalos de mortero o piedra no pulida.
- Posibilidad de recercado de huecos en ladrillo, piedra y enfoscado color.
- Huecos verticales con rejería en hierro, correspondientes a un solo hueco o como máximo a dos. Carpinterías en madera, hierro o aluminio en tono oscuro.
- Tratamiento adecuado de rótulos comerciales.
- Cubierta de teja curva similar a la existente.

5. CONDICIONES DE USO

A. Usos principales

Vivienda (categoría 1ª), Hotelero

B. Usos compatibles

Almacén, Comercial, Oficinas, Reunión y Espectáculos: solo Restaurante, Educativo y Sanitario.

6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Cualquier actuación en esta zona deberá respetar el volumen edificado actual a fachada, no pudiendo modificarse el número de plantas, la altura de alero y cumbre, y demás características de los edificios.

**Artículo 9.4.2 DENOMINACIÓN: Ensanche****Código: 2**

## 1. DEFINICIÓN

Áreas del antiguo casco urbano más renovadas por edificación reciente al Este de la M-600.

## 2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

A. Tipología de edificación:

Manzana cerrada intensiva y edificación aislada en parcela cerrada.

B. Alineaciones oficiales:

Las señaladas en los planos de ordenación.

C. Fondo máximo edificable:

15 m.

D. Cerramiento de parcela:

- Linderos a calles:

Altura máxima 2,50 metros.

**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.**

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Linderos entre colindantes:

Altura máxima: 2,50 metros.

**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo visto o enfoscado.**

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Condiciones de Acabado:

Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.

**Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.**

## 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Ocupación máxima en planta (%):

La resultante de aplicar el Fondo máximo edificable.

B. Altura máxima (plantas/metros):

Baja + 2/10

C. Altura máxima de planta (baja/resto) (m):

4/3

D. Tolerancia

Bajocubierta: No se permite la existencia de piezas habitables ni trasteros.

Los trasteros y garajes deberán ubicarse, obligatoriamente, en las plantas sótanos y semisótanos del edificio.

E. **Se permite la realización de un segundo sótano destinado a Garaje-Aparcamiento.**

## 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

- Cubiertas inclinadas de teja cerámica, con una inclinación máxima de 30°. Quedando prohibida la utilización de pizarra o teja asfáltica.
- Fachadas en ladrillo visto de color claro y preferentemente enfoscados y pintados con colores claros. Quedan prohibidos los chapados cerámicos.
- Será obligatoria la inclusión de petos de obra en las terrazas y balcones.
- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada, empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación o de reforma o acondicionamiento. Las salidas de aire, viciado o no, a fachada distarán más de 2,00m a cualquier hueco de fachada y se ubicarán a una altura superior o igual a 2,50 m medidos desde la vía pública.

## 5. CONDICIONES DE USO

### A. Usos principales

Vivienda, Hotelero, Oficina.

### B. Usos compatibles

- Industrial (Categoría 1ª): Planta Baja
- Almacén: Planta Baja.
- Garaje-Aparcamiento: Semisótano, Sótano y Planta Baja.
- Reunión y Espectáculos: Planta Baja, **con las siguientes excepciones:**
  1. **Locales que tengan como actividad especial y complementaria amenizar al público mediante ambientación musical.**
  2. **Locales destinados a ofrecer al público la actividad recreativa de baile, en los que existan para ello una o más pistas de baile, con soporte musical.**
  3. **Locales donde esté previsto realizar, como actividad única, especial o complementaria, ejecuciones musicales o músico-vocales, actuaciones en directo, espectáculos de variedades o exhibición de películas de vídeo.**
- Comercial: Planta Baja.
- Sanitario: Planta Baja y 1ª Planta.
- Oficina: Planta Baja y 1ª Planta.
- Educativo: Planta Baja y 1ª Planta
- **Deportivo: Planta Baja.**

6. VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Se permite el uso residencial para viviendas en la planta baja condicionado a que el forjado del suelo esté situado, al menos, a 1 metro de la rasante.

7. PLAZAS DE APARCAMIENTOS

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento por vivienda y por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) edificados o local existente (la mayor cifra resultante de ambas) dentro del propio edificio, salvo en aquellos solares en los que se demuestre su inviabilidad.

**En las rampas de garaje, debe dejarse una zona plana o de espera, de acceso desde la calle, que deberá tener una profundidad mínima de 3 metros (3 m).**

**Artículo 9.4.3 DENOMINACIÓN: Residencial Especial****Código: 3**

## 1. DEFINICIÓN

Áreas afectas a edificaciones de características singulares y así calificadas en los planos de ordenación.

## 2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

A. Tipología de edificación:

Edificación Aislada

B. Parcelación:

El parcelario reflejado en los planos de ordenación tendrá carácter vinculante, no permitiéndose segregaciones ni parcelaciones, por debajo de 4.000 m<sup>2</sup>.

C. Alineaciones Oficiales:

Las señaladas en los planos de ordenación.

D. Retranqueos:

Mínimos 5 m.

E. Cerramientos de parcela:

- Linderos a calles:

Altura máxima 2,50 metros.

**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.**

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Linderos entre colindantes:

Altura máxima: 2,50 metros.

**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo visto o enfoscado.**

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Condiciones de Acabado:

Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.

**Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.**

## 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>B. Ocupación máxima en planta (%): 15%C. Altura máxima (plantas/Metros): 2/7,5D. Tolerancia:

- Bajocubierta

- Semisótano: con menos de metro y medio de altura sobre la rasante (incluidos en la altura máxima).

- Construcciones auxiliares:

Se permite una edificación con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> en una planta y con retranqueo de 2,5 m a fachada y 0 m a resto de linderos.

4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Deberán respetarse los tratamientos constructivos y compositivos tradicionales de Casa Ballesteros.

5. CONDICIONES DE USO

A. Usos principales

Vivienda (Categoría 1ª)

**Artículo 9.4.4 DENOMINACIÓN: Ciudad Jardín****Código: 4**

## 1. DEFINICIÓN

Áreas ocupadas por viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, con jardines privados. Se señalan tres grados de aplicación.

## 2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

A. Tipología de edificación

Adosada, pareada y aislada en grados 1º y 2º

Aislada en grado 3º

B. Parcelación

Ver apartado 7. Condiciones especiales y planos de calificación del suelo.

C. Alineaciones oficiales

Las señaladas en los planos de ordenación.

En las Urbanizaciones las alineaciones oficiales serán siempre paralelas a la línea marcada por el bordillo y a una distancia igual al ancho de la acera en las parcelas próximas o colindantes.

D. Retranqueos

3 m a fachada en grados 1º y 2º y 0 m a resto de linderos. 5 m a fachada y 3 m a linderos en grado 3º.

E. Cerramientos de parcela

- Linderos a calles:

Altura máxima 2,50 metros.

**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.**

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.

- Linderos entre colindantes:

Altura máxima: 2,50 metros.

**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo visto o enfoscado.**

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Condiciones de Acabado:

Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.

F. Ancho mínimo de parcela:

- Adosados: 6,50 m.

- Pareados: 10,00 m.

## 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) grados 1º y 2º: la especificada en cada parcela

B. Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>) grado 3º: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

C. Ocupación máxima en planta (%):

Grado 1º y 2º: 45%

Grado 3º: 35%

D. Altura máxima (Plantas/Metros):

2 / 7,5

E. Altura máxima de coronación (m): 10,5 m

F. Altura máxima de planta (Baja/Resto) (m):

3,5/3

G. Tolerancia

- Bajocubierta

- Semisótano: con menos de metro y medio de altura sobre la rasante (incluidos en la altura máxima).

- Construcciones auxiliares:

En parcelas de 250 m<sup>2</sup> a 500 m<sup>2</sup> se permite un módulo con superficie menor de 30 m<sup>2</sup> y en parcelas mayores de 500 m<sup>2</sup> se permite un módulo con superficie menor de 50 m<sup>2</sup>.

En ambos casos el máximo es 1 planta con altura máxima a cumbre de 4,00 m y con retranqueo de 2,5 m a fachada y 0,00 m al resto de linderos. Ninguna de las construcciones señaladas computará a efectos de edificabilidad, pero sí de ocupación.

4. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

- Cuando se construya en tipología pareada, por unidades independientes, la medianera debe tratarse como fachada, y en tipología adosada se evitará la creación de medianerías vistas, no siendo preciso solicitar el permiso a las propiedades colindantes para proceder al adosamiento.

- Cubiertas inclinadas de teja cerámica con una inclinación máxima de 30º. Queda prohibida la utilización de pizarra o teja asfáltica, **excepto en las urbanizaciones Villafranca del Castillo, La Mocha Chica, La Raya del Palancar y Canto Blanco.**

- Fachadas en ladrillo visto de color claro y preferentemente enfoscadas y pintadas con colores claros. Quedan prohibidos los chapados cerámicos.

5. **CONDICIONES DE USO**

A. Usos principales

Vivienda, (Categoría 1ª), Hotelero (según artículo 4.2.2), Oficina, Educativo, Sanitario.

B. Usos compatibles

Garaje-aparcamiento: planta baja y semisótano, Deportivo y Espacios Libres.

6. **CONDICIONES DE PROTECCIÓN**

No se señalan.

7. **CONDICIONES ESPECIALES**

- Tamaño mínimo de parcela (m<sup>2</sup>)

Grado 1º: 250/Grado 2º: 400 y 600 (según planos) / Grado 3º, La Raya del Palancar: 750/ Villafranca del Castillo y los Brezos: 1.500 / Canto Blanco: 1.400, - Guadamonte: 2.000 y 4.000 (según planos).

- En el Sector La Mocha Chica solo se admitirán viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, no en hilera.
- En las urbanizaciones:
  - Villafranca del Castillo
  - La Mocha Chica
  - La Raya del Palancar
  - Guadamonte
  - Canto Blanco

Solo se permite el uso de vivienda unifamiliar, y como uso compatible un despacho profesional con un máximo de tres (3) personas de personal auxiliar y no superior al 25% de la superficie construida de la vivienda.

**Artículo 9.4.5 DENOMINACION: Equipamiento****Código: 5****1. DEFINICION**

Se incluyen en esta Ordenanza las edificaciones e instalaciones en todo el Término Municipal destinadas a usos generales para el servicio de la población, y de iniciativa pública, preferentemente.

**1.1 Clasificación**

Se establecen los siguientes grados según los tipos de actividad:

G-1º. Educativo: con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Educación infantil
- Categoría 2ª: Enseñanza primaria
- Categoría 3ª: Enseñanza secundaria
- Categoría 4ª: Formación profesional
- Categoría 5ª: Universitaria

G-2º. Sanitario: con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Hospitalario
- Categoría 2ª: Extrahospitalario

G-3º. Asistencial: con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Parroquias
- Categoría 2ª: Residencia de ancianos
- Categoría 3ª: Club de tercera edad
- Categoría 4ª: Residencia de ancianos especial
- Categoría 5ª: Diversos

G-4º. Socio-Cultural: con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Centros culturales
- Categoría 2ª: Bibliotecas
- Categoría 3ª: Espectáculos
- Categoría 4ª: Diversos

G-5º. Servicios públicos: con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Juzgados
- Categoría 2ª: Correos
- Categoría 3ª: Incendios
- Categoría 4ª: Oficinas públicas
- Categoría 5ª: Cementerio
- Categoría 6ª: Diversos

G-6º. Industrial

**2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION****A. Tipología de edificación:**

Libre, compatible con la zona en que se ubique, y de acuerdo con las necesidades del equipamiento de que se trate, y de su ubicación dentro de la trama urbana.

- B. Alineaciones Oficiales:  
Las señaladas en los planos de ordenación.
- C. Retranqueos:  
-**Equipamiento de uso y/o servicio público (ubicados en Suelo Urbano y con calificación demanial): cero metros, excepto si la colindancia se produce con una parcela de uso residencial (Ciudad Jardín), en cuyo caso el retranqueo será de tres metros.**  
-**Resto de Equipamientos: 5 metros a linderos**
- D. Cerramientos de parcela:  
- Linderos a calles:  
Altura máxima 2,50 metros.  
**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.**  
Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.  
- Linderos entre colindantes:  
Altura máxima: 2,50 metros.  
**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo visto o enfoscado.**  
Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.  
- Condiciones de Acabado:  
Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.  
**Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.**

### 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- A. Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,5.  
En el Equipamiento Asistencial: Categoría 4ª, la edificabilidad será 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, como máximo.
- B. Ocupación máxima en planta (%):  
a. Equipamiento de uso y/o servicio público (ubicados en Suelo Urbano y con calificación demanial): 100%, excepto para el grado 1º "Educativo" que será del 50%.  
b. Resto de Equipamientos:  
50% para el grado 1º "Educativo"  
30% para el grado 3º, categoría 4ª "Asistencial-Residencia de ancianos".  
80% para los restantes grados.
- C. Altura máxima (Plantas/metros): 3/12

### 4. CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

En zonas de manzana cerrada, cuando se realicen retranqueos a fachada o linderos de medianeras resultantes, deberán tratarse como fachadas.

Se prestará especial atención a la vista en cornisa desde el oeste del casco, ajustando la modulación del

edificio y el arbolado necesario para su inserción paisajística.

## 5. CONDICIONES DE USO

### A. Usos principales:

Educativo, Sanitario, Asistencial, Socio-Cultural, Servicios Públicos.

### B. Usos compatibles:

#### *Superficie máxima construida*

- Deportivo
- Vivienda-guardería: los necesarios para la instalación.
- Hotelero: 15%
- Almacén: Sólo en planta baja y semisótano.
- Oficina: 10% en planta baja y 1ª planta.
- Sanitario: 10% planta baja.
- Garaje-aparcamiento: sólo en planta baja, semisótano y sótano.
- Reunión y espectáculos: los necesarios para la instalación.
- **Servicios Urbanos e Infraestructuras.**

### C. Debe disponerse de un recinto cerrado con puerta a calle, alcatado hasta el techo, con juntas redondeadas y desagüe, destinado a cuarto de basuras.

En el caso de actividades que manipulen alimentos, estos locales deberán contar con sistemas de conservación por frío.

### C. En los Equipamientos del grado G-5º, categoría 6ª, cuando se destinen a actividades de cuerpos y fuerzas de seguridad, podrán construirse alojamientos para el personal adscritos a los mismos.

## 6. CONDICIONES ACÚSTICAS

**En los nuevos usos públicos proyectados o en la ampliación de los respectivos proyectos constructivos localizados en la M-600 o las Avenidas de España, Dehesa, Universidad y Madrid, deberán contar con un estudio acústico que garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1376/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido.**

**Artículo 9.4.6 DENOMINACIÓN: Equipamiento Educativo Especial. Código: 5-A**

## 1. DEFINICIÓN

Áreas afectas al uso docente y así calificados en los planos de ordenación.

## 2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

A. Tipología de Edificación

Libre, compatible con la zona en que se ubique.

B. Parcelación: la existenteC. Alineaciones Oficiales:

Las señaladas en los planos de ordenación

D. Retranqueos: 5 m.E. Cerramientos de parcela:

- Linderos a calles:

Altura máxima 2,50 metros.

**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.**

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Linderos entre colindantes:

Altura máxima: 2,50 metros.

**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo visto o enfoscado.**

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Condiciones de Acabado:

Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.

**Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.**

## 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5B. Ocupación máxima en planta (%): 50C. Altura máxima (Plantas/Metros): 3/10D. Altura máxima de coronación (m): 13

## 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Las existentes.

## 5. CONDICIONES DE USO

A. Uso Principal:

Educativo

B. Usos compatibles:

Superficie máxima construida

- Deportivo
- Vivienda-guardería: 150 m<sup>2</sup> máximo
- Hotelero: 15%
- Almacén: 15%
- Oficina: 10% en planta baja y 1ª planta.
- Sanitario: 10% planta baja.
- Garaje-aparcamiento: sólo en planta baja, semisótano y sótano.
- Reunión y espectáculos: los necesarios para la instalación.

Será obligatorio 1 plaza de aparcamiento de vehículos turismo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, 1 plaza de aparcamiento de autobuses cada 100 alumnos y, en caso de enseñanza superior, 1 plaza de aparcamiento de vehículos turismo, cada 4 alumnos.

**1. DEFINICIÓN**

Áreas afectas a edificaciones e instalaciones de servicio público para uso deportivo y así calificadas en los planos de ordenación.

**2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN****A. Tipología de Edificación:**

Libre de acuerdo con el tipo de instalación de que se trate.

**B. Alineaciones oficiales:**

Las señaladas en los planos de ordenación.

**C. Retranqueos: igual a la altura de la edificación****E. Cerramientos de parcela:****- Linderos a calles:**

Altura máxima 2,50 metros.

**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.**

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

**- Linderos entre colindantes:**

Altura máxima: 2,50 metros.

**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo visto o enfoscado.**

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

**- Condiciones de Acabado:**

Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.

**Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.**

**3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN**

- |   |     |
|---|-----|
| A. Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): | 1,8 |
| B. Ocupación máxima en planta (%):                          | 60  |
| C. Altura máxima (Plantas/m):                               | 2/9 |
| D. Altura máxima de coronación (m):                         | 13  |

#### 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

No se indican.

#### 5. CONDICIONES DE USO

##### A. Usos principales:

Deportivo

##### B. Usos compatibles:

	<u>superficie máxima construida</u>
- Vivienda (guardería)	150 m <sup>2</sup>
- Almacén	15% Planta Baja y Semisótano
- Oficina	10% Planta Baja y 1ª Planta
- Oficina	10% en Planta Baja y 1ª Planta
- Sanitario	10% Planta Baja y 1ª Planta
- Hotelero	15%
- Reunión y espectáculos:	los necesarios para la instalación.
- Garaje-Aparcamiento	

C. Debe disponer de un recinto cerrado con puerta a calle, alicatado hasta el techo, con juntas redondeadas y desagüe.

**Artículo 9.4.8 DENOMINACION: Equipamiento Deportivo Especial Código: 6-A**

## 1. DEFINICIÓN

Áreas afectas al uso deportivo y así calificadas en los planos de ordenación.

## 2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

A. Tipología de Edificación: Libre.

B. Parcelación: La existente.

C. Alineaciones oficiales: Las señaladas

D. Retranqueos: **5 metros**

E. Cerramientos de parcela:

- Linderos a calles:

Altura máxima 2,50 metros.

De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Linderos entre colindantes:

Altura máxima: 2,50 metros.

De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo visto o enfoscado.

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Condiciones de Acabado:

Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.

Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.

## 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5

B. Ocupación máxima en planta (%): 50

C. Altura máxima (Plantas/m): **3/10**

D. Altura máxima de coronación (m): 13

## 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

No se indican.

## 5. CONDICIONES DE USO

A. Usos principales: Deportivo

B. Usos compatibles:

Superficie máxima construida

- Vivienda (guardería) 150 m<sup>2</sup>

- Almacén 15% Planta Baja y Semisótano

- Oficina 10% en Planta Baja y 1ª Planta

- Sanitario 10% Planta Baja y 1ª Planta
- Hotelero 15%
- Reunión y espectáculos: los necesarios para la instalación.
- Garaje-Aparcamiento

**Ver Plano Acústico**

**Artículo 9.4.9 DENOMINACIÓN: Espacios Libres públicos****Código: 7-A**

## 1. DEFINICIÓN

Áreas destinadas a la plantación de especies vegetales y de uso público de esparcimiento, así calificadas en los planos de ordenación.

## 2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- A. Tipología de edificación: libre
- B. Alineaciones Oficiales:  
Las señaladas en los planos de ordenación

## 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- A. Superficie máxima edificable (m<sup>2</sup>): módulos de 100 m<sup>2</sup> construidos máximo.
- B. Altura máxima (plantas/metros):  
1/libre

## 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

La edificación deberá adaptarse al carácter especial del ámbito donde se ubique.

## 5. CONDICIONES DE USO

- A. Usos principales:  
Espacios libres, Deportivo, Reunión y Espectáculos
- B. Usos compatibles:  
Aparcamiento.

## 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Las instalaciones, siempre, temporales se realizarán de forma que no se afecte negativamente a la vegetación y usos de la zona.

**Artículo 9.4.10 DENOMINACIÓN: Espacios Libres privados.****Código: 7-B**

## 1. DEFINICIÓN

Áreas destinadas a la plantación de especies vegetales y de uso privado de esparcimiento, así calificadas en los planos de ordenación.

## 2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

A. Tipología de edificación: libreB. Parcelación: la existenteC. Alineaciones Oficiales:

Las señaladas en los planos de ordenación

D. Retranqueos: 2,50 m a dominio público. 0 m a resto de linderos.E. Cerramientos de parcela:

- Linderos a calles:

Altura máxima 2,50 metros.

**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.**

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Linderos entre colindantes:

Altura máxima: 2,50 metros.

**De 0 a 2,00 m: fábrica de piedra o ladrillo visto o enfoscado.**

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Condiciones de Acabado:

Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.

**Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.**

## 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Superficie máxima edificable (m<sup>2</sup>): 50 m<sup>2</sup>B. Altura máxima (plantas/metros):

1/libre con altura máxima a cumbre de 4,00 m.

## 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

La edificación deberá adaptarse al carácter especial del ámbito donde se ubique.

## 5. CONDICIONES DE USO

A. Usos principales:

Deportivo, Espacios libres y Garaje-aparcamiento.

**Artículo 9.4.11 DENONINACION: Servicios****Código: 8****1. DEFINICION**

Se incluyen en esta Ordenanza las edificaciones e instalaciones en todo el Término Municipal destinadas a usos generales para servicio de la población.

**1.1 Clasificación**

Se establecen los siguientes grados en función de los tipos de actividad.

G-1º. Comercial: con las siguientes categorías (en concordancia con las establecidas en el artículo 4.2.6 de la presente normativa):

- Categoría 1ª: Pequeño comercio
- Categoría 2ª: Local comercial
- Categoría 3ª: Grandes superficies

G.2º. Oficinas: con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: En edificios de más de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).
- Categoría 2ª: En edificios hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).
- Categoría 3ª: Locales oficina en planta baja y planta primera.
- Categoría 4ª: Oficinas en viviendas.

G.3º. Reunión y Espectáculos: según los siguientes aforos:

- Categoría 1ª: Más de cinco mil (5.000) personas.
- Categoría 2ª: De mil (1.000) a cinco mil (5.000) personas.
- Categoría 3ª: De quinientas (500) a mil (1.000) personas.
- Categoría 4ª: De doscientas cincuenta (250) a quinientas (500) personas.
- Categoría 5ª: De cien (100) a doscientas cincuenta (250) personas.
- Categoría 6ª: Hasta cien (100) personas.

G.4º. Hotelero: con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Más de cien (100) dormitorios.
- Categoría 2ª: Entre cincuenta (50) y cien (100) dormitorios.
- Categoría 3ª: Entre veinticinco (25) y cincuenta (50) dormitorios.
- Categoría 4ª: Entre diez (10) y veinticinco (25) dormitorios.

G.5º. Religioso.

**2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN****A. Tipología de edificación:**

Edificación aislada

**B. Alineaciones Oficiales:**

Las señaladas en los planos de ordenación

**C. Retranqueos:**

Iguales a la altura del edificio

## 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):

0,9

B. Ocupación máxima en planta (%):

90% en el uso comercial; 60% en el resto.

C. Altura máxima (Planta/Metros):

2 plantas y semisótano / 9 metros

D. **Se permite la realización de un segundo sótano destinado a: Garaje-Aparcamiento.**

## 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

No se especifican.

## 5. CONDICIONES DE USO

A. Usos principales:

Comercial, Oficinas, Espectáculos y hospedaje.

B. Usos compatibles:

Superficie máxima construida

- Vivienda (guardería): 150 m<sup>2</sup>

- Almacén Planta Baja y Semisótano

- Industrial (categoría 1ª)

- Garaje-Aparcamiento

- Oficina

- Sanitario

- Reunión y espectáculos: Cuando estén unidos a establecimientos de hospedaje habrán de reunir los requisitos exigidos a este tipo de usos, según sus características.

- **Deportivo**

Reserva mínima de plazas de aparcamiento:

1 plaza/1 local ó 1 plaza/30 m<sup>2</sup>.

C. Debe disponer de un recinto cerrado con puerta a calle, alicatado hasta el techo, con juntas redondeadas y desagüe, destinado a cuarto de basuras, y de un tamaño acorde con el uso y superficie edificable.

En caso de actividades que manipulen alimentos, estos locales deberán contar con sistemas de conservación por frío.

**Artículo 9.4.12 DENOMINACIÓN: Servicios Urbanos e Infraestructuras Código: 9**

## 1. DEFINICIÓN

Áreas afectas a las redes e instalaciones del municipio y así calificadas en los planos.

## 2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

A. Tipología de edificación

Libre, compatible con la zona en que se ubique.

B. Alineaciones oficiales

Las señaladas en los planos de ordenación

## 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Ocupación máxima en planta (%)

100

B. Altura máxima (planta/Metros) (m)

La necesaria para que funcione correctamente.

## 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

No se especifican.

## 5. CONDICIONES DE USO

A. Usos principales:

Almacenes, Servicios Urbanos

B. Usos compatibles:

Vivienda (Guardería), Industrial (Categoría 1ª), Garaje-Aparcamiento, Oficinas, Sanitario.

**Artículo 9.4.13 DENOMINACION: Transportes y Comunicaciones****Código: 10**

## 1. DEFINICION

Son espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados, y aquellas instalaciones que tienen como fin su servicio.

## 1.1 Clasificación

Se clasifican en:

- G.1º. Red viaria. Lo constituye el conjunto de espacios organizados para facilitar la movilidad de los automóviles.
- G.2º. Red de itinerarios peatonales y aceras. Lo constituye el conjunto de aceras y espacios organizados para facilitar el acceso peatonal a las distintas zonas.
- G.3º. Aparcamientos. Lo constituye el conjunto de espacios organizados para dar cabida a las plazas de aparcamiento público y privado.
- G.4º. Servicio del automóvil. Se incluyen las instalaciones al servicio del automóvil, tales como estaciones de servicio.
- G.5º. Tranvía. Lo constituye el conjunto de suelos organizados y reservados para la movilidad de los tranvías.

## 2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION

A. Retranqueos:

En estaciones de servicio deberá ser de seis metros (6 m) a cualquier lindero.

## 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- A. Superficie máxima edificable (m<sup>2</sup>): no se permite ningún tipo de edificación, salvo las posibles cubiertas de carácter exento que se permite cubran las paradas de autobuses, en las aceras. En el caso de servicio del automóvil, las estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos metros (200 m) y una altura de coronación que no supere los cinco metros (5 m), pudiendo disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>), al servicio de la estación. Se podrán añadir otras edificaciones complementarias, cuya superficie ocupada no supere el cincuenta por ciento (50%) del total de la parcela, con un máximo de dos alturas o siete metros (7 m) y una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

B. Ocupación máxima en planta (%):

50% en estaciones de servicio.

C. Altura máxima (plantas/metros):

5 metros en estaciones de servicio y 2 alturas o 7 metros en las edificaciones complementarias.

## 4. CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Las edificaciones permitidas se harán de tal manera que no supongan una actuación agresiva al paisaje o al área urbana en que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente en que estén situadas.

5. CONDICIONES DE USO

A. Usos principales:

Red viaria, red de itinerarios peatonales y aceras, aparcamientos, servicios del automóvil y tranvía.

B. Usos compatibles:

En estación de servicio: únicamente para complemento de ésta, y sin posibilidad de independencia: vivienda guardería con un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>), comercial, oficinas, garaje aparcamiento y servicio del automóvil.

**En las zonas calificadas como Grado 2º, se permite la instalación de kioscos y marquesinas.**

**Artículo 9.4.14 DENOMINACION: Ordenanzas de Conservación y Protección  
del Patrimonio Edificado**

**Código: 11**

1. DEFINICION

Se regulan en esta norma los usos y aprovechamientos de las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de los grados de protección considerados en el catálogo.

1.1 Ordenanza de conservación periódica de fachadas:

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el espacio exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones protegidas se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no supongan una alteración importante del ambiente en que estuvieran situados y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, cuando no se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por ella.

1.2 Protección del patrimonio catalogado

1.2.1 Alcance y contenido

Se regulan en esta norma los usos y aprovechamientos de las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de los grados de protección considerados dentro de los incluidos en el catálogo.

Para cada uno de ellos se establecen a continuación las actuaciones y usos que se permiten y la forma de tramitación a que deberán someterse su autorización sin perjuicio de la aplicación de las restantes normas.

1.2.2 Definición de los grados de protección.

Se consideran los siguientes grados.

Grado 1. Protección Integral

Afecta a las edificaciones cuya conservación debe garantizarse de forma íntegra por su valor arquitectónico y cultural.

Grado 2. Protección Estructural o Elemento Singular.

Afecta a las edificaciones en las que se pretende mantener algunos elementos básicos del mismo.

Grado 3. Protección Ambiental

Afecta a aquellas edificaciones representantes de las tipologías tradicionales que contribuyen a caracterizar la imagen de la Villa, constituyendo en sí mismos piezas de interés y que deben conservarse por formar determinados espacios cuya desaparición supondría deterioro del ambiente urbano.

1.2.3 Actuaciones permitidas

Se estará a lo recogido en el capítulo 11 de las presentes normas.

**Artículo 9.4.15 DENOMINACIÓN: Residencial "El Noray"****Código: 12**

## 1. DEFINICIÓN

Parcela afecta a edificación existente de uso residencial ubicada en la urbanización "Mocha Chica".

## 2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

A. Tipología de edificación: la existente

B. Parcelación: 10.275 m<sup>2</sup>.

C. Alineaciones Oficiales:

Las señaladas en los planos de ordenación

D. Retranqueos: los existentes

E. Cerramientos de parcela:

- Linderos a calles:

Altura máxima 2,50 metros.

De 0 a 1,50: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Linderos entre colindantes:

Altura máxima: 2,50 metros.

De 0 a 1,50 m: fábrica de piedra o ladrillo visto o enfoscado, previo acuerdo entre colindantes.

Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Condiciones de Acabado:

Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.

## 3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 10.000 m<sup>2</sup>

B. Ocupación máxima : 3.500 m<sup>2</sup>

D. Altura máxima (Plantas/metros): la existente

## 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Se deberá mantener lo existente.

## 5. CONDICIONES DE USO

A. Uso principal

Vivienda

B. Usos compatibles

Garaje-Aparcamiento, Deportivo, Espacios Libres.

## **CAPITULO 9.5 UNIDADES DE EJECUCION**

### **Artículo 9.5.1 Condiciones**

De acuerdo con lo especificado en 9.2.1., las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, son los que se describen en las fichas adjuntas a esta normativa.

## **CAPITULO 9.6 ACTUACIONES AISLADAS**

### **Artículo 9.6.1 Condiciones**

De acuerdo con lo especificado en 9.2.1., las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en actuaciones aisladas son las que se describen a continuación.

A los efectos de la aplicación de estas Normas se considera preferente el sistema de obtención por expropiación, si bien podrá utilizarse en función de la oportunidad, adquisición a título oneroso bien con contraprestación, adquisición a título oneroso bien con contraprestación económica o con bienes, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, admitiéndose en cualquier caso la cesión gratuita al Ayuntamiento previa aceptación por parte de éste y en las condiciones por el mismo estipuladas. En su caso se podrá repercutir el coste de la actuación por contribuciones especiales.

## **CAPITULO 9.7 AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO Y AREAS TRAMITADAS POR EL ARTICULO 16**

### **Artículo 9.7.1 Definición y normativa de aplicación**

Se denominan Areas de Planeamiento Incorporado (API) aquellas en las que se mantiene, con carácter general, el planeamiento parcial que sirvió de desarrollo, en su momento, a dicha área. En estas áreas serán de aplicación las Normas de carácter general contenidas en el propio Plan Parcial, sin embargo, respecto a las normas particulares específicas de "Ciudad Jardín", serán aplicables las incluidas en la Ordenanza 3 "Ciudad Jardín", en los grados que aparecen recogidos en los planos, con la única excepción del aprovechamiento, el cual será el recogido en las cédulas urbanísticas de cada parcela.

### **Artículo 9.7.2 Relación de APIs y Áreas del suelo no urbanizable, tramitados conforme el artículo 16 de la LS92.**

Asimismo existen dos áreas tramitadas por el Artículo 16 de la Ley del Suelo, la relación de las mismas es la siguiente:

- API-1 Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Plan Parcial del Sector 1.
- API-2 Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Plan Parcial del Sector 2.
- API-3 Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Plan Parcial del Sector 3.

- API-4 Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Plan Parcial del Sector 4.
- API-5 Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Plan Parcial del Sector 5.
- API-6 Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Plan Parcial del Sector 6.
- API-7 Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Plan Parcial del Sector 7.
- API-8 Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Plan Parcial del Sector 8.
- API-10 Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Plan Parcial del Sector 10.
- API-12 Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Plan Especial del Sector 12 Universidad.
- A16-I Tramitación por artículo 16 (AQUOPOLIS)
- A16-2 Tramitación por artículo 16 (CLUB DE GOLF)

**Artículo 9.7.3 Variaciones en la normativa de las APIs que se introducen desde el Plan General.**

A continuación figura una relación de todas las Áreas de Planeamiento Incorporado con las variaciones que realiza la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana respecto de lo especificado en cada uno de los Planes Parciales o Especiales.

API-1

- No se ha realizado ninguna variación respecto al Plan Parcial del Sector 1.

API-2

- El Equipamiento Social que figuraba en el Plan Parcial pasa a ser Equipamiento Asistencial.
- La dotación de Centros Docentes para Guardería-Preescolar y para E.G.B., pasan a denominarse Equipamiento Educativo.

API-3

- No se ha realizado ninguna variación respecto al Plan Parcial del Sector 3.

API-4

- Las dotaciones previstas en el Plan Parcial del Sector 4 para Equipamiento Social, Parque Deportivo y Centros Docentes (tanto Preescolar-Guardería, como EGB), se concentran dentro de una única zona o parcela calificada como Equipamiento.

API-5

- Se ha incluido dentro de la red viaria, una nueva calle denominada Travesía de Rocinante.
- Se ha calificado como Equipamiento Deportivo Privado una parcela de Ciudad Jardín que se utiliza como Club Social y Piscina.
- Se ha modificado el trazado de la calle Don Quijote previsto en el Plan Parcial para adaptarlo a la realidad de facto.
- Se han incluido unas zonas de aparcamiento en el Sistema Local de Espacios Libres existente entre la calle Don Quijote y la calle Espejo.

API-6

- Sustitución de una pequeña superficie de suelo constitutiva del Sistema General de Espacios Libres en el Camino de Móstoles por una zona de aparcamiento.

- Apertura de un pequeño trozo de calle de 12 m de longitud para dar salida a un fondo de saco al Camino de Móstoles a través de una zona del Sistema General de Espacios Libres.
- Reequilibrado sin aumento del número máximo de viviendas establecidas en el Plan Parcial, entre las distintas manzanas.

#### API-7

- Se sustituye una parte del Sistema General de Espacios Libres junto a la Ermita de San Isidro por un aparcamiento público.

#### API-8

- Las dotaciones previstas de Equipamiento Social, Equipamiento Deportivo y Centros Docentes, se concentran en una única parcela o zona calificada como Equipamiento.
- Se ha variado la distribución (sin modificar su superficie) de los Equipamientos Comercial y Equipamiento en general (anteriormente Equipamiento Social, Equipamiento Deportivo y Centros Docentes), y parte del Sistema Local de Espacios Libres.
- Se prevé la apertura de los dos fondos de saco, previstos en el Plan Parcial, al Camino de Móstoles, a través del Sistema General de Espacios Libres.
- Se permite la ampliación de la entreplanta a toda la superficie de las naves industriales.
- Se permite el uso de Reunión y Espectáculos (solo Restaurante) en las naves industriales según la definición y condiciones del Artículo 4.2.9 del Plan General.
- **Se permite como uso compatible el de servicios urbanos e infraestructuras en las parcelas calificadas como industrial.**

#### API-10

- No se ha realizado ninguna variación respecto al Plan Parcial del Sector 10.

#### API-12

- No se ha realizado ninguna variación en la ordenación respecto al Plan Especial del Sector 12 Universidad, salvo en lo referente a los usos pormenorizados en cada una de las parcelas que puedan ser todos ellos compatibles entre sí, manteniendo la superficie total dedicada a cada uso.

## **CAPITULO 9.8 AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO.**

### **Artículo 9.8.1 Denominación**

Se denominan Áreas de Planeamiento Específico (APE) aquellas en las que el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia del suelo urbano común por constituir unidades de gestión independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.

### **Artículo 9.8.2 Relación de APEs**

Presentan este carácter las siguientes:

UE-1 Suelo urbano entre Avenida de Juan Gris, Carretera a Valdemorillo y calle Colón.

UE-2 Suelo urbano en calle Colón.

- UE-3 Suelo urbano entre calle Miralrio, Carretera a Valdemorillo y calle Empedrada.
- UE-4 Suelo urbano entre calle Miralrio, calle Real y calle Empedrada.
- UE-5 Suelo urbano en la calle Olvido.
- UE-6 Suelo urbano entre calle del Cristo, calle de La Luna y calle Benjamín Palencia.
- UE-7 Suelo urbano entre la calle del Cristo y calle Eras de Móstoles.
- UE-8 Suelo urbano entre la calle del Cristo y calle Eras de Móstoles.
- UE-9 Suelo urbano entre la calle del Espejo y la calle Eras de Móstoles.
- UE-10 Suelo urbano entre la calle del Espejo y calle de La Luna.
- UE-11 Suelo urbano entre la calle Olvido, Avenida de Juan Gris y calle Quijorna.
- UE-12 Suelo urbano entre la Avenida de la Dehesa y Urbanización Canto Blanco.
- UE-13 Suelo urbano en la Carretera de la Raya del Palancar.
- UE-14 Suelo urbano en el ámbito de la Casa-Palacio y Ermita de La Mocha Chica.

**CAPITULO 9.9 FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION Y AREAS DE PLANEAMIENTO  
ESPECIFICO**





























## TITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

### **CAPITULO 10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN**

#### **Artículo 10.1.1 Delimitación**

Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que se declaren aptos, en principio, para ser urbanizados, y se delimitan como tales en los Planos de Ordenación.

#### **Artículo 10.1.2 División en Sectores**

El suelo urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los planos citados. Las Normas particulares que establecen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan al desarrollo de cada sector se incluyen en las fichas del punto 10.5.

### **CAPITULO 10.2 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. RÉGIMEN DEL SUELO**

#### **Artículo 10.2.1 Sistemas de Actuación**

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regula en el capítulo 3.4. de estas Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación del punto 10.4.

#### **Artículo 10.2.2 Planes Parciales**

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de uno o varios sectores.

Los Planes Parciales en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Se impone la obligatoriedad de realizar un levantamiento topográfico, por técnico competente, de la totalidad de los terrenos que conforman el ámbito territorial de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable.

#### **Artículo 10.2.3 Unidades de ejecución**

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en Unidades de Ejecución, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del Artículo 119 y concordantes de la Ley del Suelo del 76.

#### **Artículo 10.2.4 Ejecución de infraestructuras y sistemas generales**

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial, solo podrán realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales,

así como a los sistemas generales definidos en estas Normas.

#### **Artículo 10.2.5 Obras y Proyectos de Urbanización**

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán cuanto menos una Unidad de Ejecución completa y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los artículos 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Tanto en los proyectos de urbanización como en los proyectos de obra civil, se deberá incluir una partida, a controlar por el Ayuntamiento, destinada a control de calidad (1,5% del presupuesto).

#### **Artículo 10.2.6 Derecho a edificar**

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren así mismo los siguientes requisitos:

- a/ Que haya ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- b/ Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

#### **Artículo 10.2.7 Edificación y urbanización simultáneas**

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos a/ y b/ anteriores, los siguientes:

- c/ Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- d/ Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición solar.
- e/ Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para, garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.
- f/ Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no está concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado.

Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado e/ anterior.

#### **Artículo 10.2.8 Edificaciones de sistema general y local**

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citado en 10.2.4., podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas definidos en estas Normas, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos c/ y d/ anteriores.

#### **Artículo 10.2.9 Parcelación**

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el suelo urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

### **CAPITULO 10.3 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

#### **Artículo 10.3.1 Obligaciones.**

Como consecuencia del desarrollo del Suelo urbanizable los propietarios de los terrenos están obligados a:

- A.- Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los Artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- B.- Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
- C.- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.
- D.- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:
  - D-1. Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen asignados al Sector o Polígono, en la cuantía definida en los planos de ordenación y en estas Normas.
  - D-2. Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.
  - D-3. Terrenos destinados a sistemas Interiores, conforme a los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento, que comprendan los destinados a:
    - Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público.
    - Centros docentes y culturales públicos.

- Instalaciones deportivas públicas y de recreo.
- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

D-4. El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado.

- E.- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
- F.- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

## **CAPITULO 10.4    CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA**

### **Artículo 10.4.1 Promotor**

A los efectos de aplicación de las previsiones del título I de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, se entiende por promotor de un Plan Parcial de iniciativa privada, la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante. Las condiciones que debe cumplir el promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan en el Artículo 2 de la citada Ley.

### **Artículo 10.4.2 Garantías**

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en el Artículo 5 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Las condiciones para la presentación de garantías, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan en los Artículos 6, 7 y 8 de la mencionada Ley.

### **Artículo 10.4.3 Plazos para presentación de Planes Parciales**

Los Planes parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a trámite en el plazo fijado en la ficha del sector correspondiente. Dicho plazo comenzará a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Planeamiento General en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 10.4.4 Plazos para desarrollar los Planes Parciales**

Dichos planes parciales, al fijar los plazos exigidos en el Artículo 3 de la citada Ley 4/1.984, no sobrepasarán los que establece en la ficha correspondiente. Para computar esos plazos se estará a los siguientes criterios:

- A.- Para la presentación a trámite de los Proyectos de Bases Y Estatutos de actuación de las Juntas de Compensación, si fueran exigibles, el plazo computará desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- B.- Para la presentación a trámite de los Proyectos de Compensación, en su caso, de Reparcelación y de los Proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la constitución de la Junta de

Compensación, si fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.

- C.- El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización contará desde la publicación de la aprobación definitiva del Planeamiento General en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. En ese plazo deberán así mismo registrarse a favor del Ayuntamiento los viales y todas las cesiones obligatorias establecidas en el Plan Parcial correspondiente.

#### **Artículo 10.4.5 Licencia de parcelación**

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución no estuviese contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulara un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

#### **Artículo 10.4.6 Planes Parciales aprobados anteriormente**

En los sectores que cuenten con Planes Parciales aprobados definitivamente antes de la aprobación del Planeamiento General registrarán los plazos establecidos en los planes de etapas correspondiente. Dichos plazos computarán como en 10.4.4., con la salvedad de que la fecha inicial del cómputo será la de la publicidad de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 10.4.7 Paralización de expediente**

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en suelo urbanizable por causas imputables al promotor, el Organismo competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

#### **Artículo 10.4.8 Incumplimiento de obligaciones**

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- A.- Suspensión de los efectos del Plan;
- B.- Cambio del sistema de actuación;
- C.- Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos en los términos previstos en los Artículos 11, 12 y 13 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

#### **Artículo 10.4.9 Entidades Urbanísticas colaboradoras**

El promotor de una actuación a los diversos compradores en su ámbito, no quedarán libres de sus obligaciones hasta que se constituya una entidad urbanística colaboradora y ésta haya sido inscrita en el

registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sito en la Consejería de Obras Públicas, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

#### **Artículo 10.4.10                    Disolución de Juntas de Compensación**

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se haya suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atenderá a los preceptuado en el Artículo 10.3 de la citada Ley 4/1.984.

### **CAPITULO 10.5                    CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS DISTINTOS SECTORES**

Las condiciones específicas establecidas para los distintos sectores señalados en los planos de ordenación, son las incluidas en las fichas siguientes, a las que se añade el cálculo de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto (correspondientes con cada cuatrienio) planteadas:

I Cuatrienio: incluye los Sectores nº 1, 2 y 4.

II Cuatrienio: incluye el Sector nº 3.



**Artículo 10.5.2 Sector 2**

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA (MADRID)		
FICHA DE SECTORES		
DENOMINACION	SITUACION	NUMERO
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR/MULTIFAMILIAR	PLANO 3 HOJA 2	S-2
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO .....	PRIVADA	
FIGURA DE PLANEAMIENTO .....	PLAN PARCIAL	
SISTEMA DE ACTUACION .....	COMPENSACION (INDICATIVA)	
SUPERFICIE DEL SECTOR .....	81,2597 Ha	
SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS O EXISTENTES:	30,9642 Ha	
SUPERFICIE TOTAL .....	112,2239 Ha	
<b>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO</b>		
- Uso global: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y/O MULTIFAMILIAR		
- Sistemas generales adscritos para su obtención: 309.642 m <sup>2</sup>		
V <sub>1-4</sub> = 4.600 m <sup>2</sup>	EL-1 = 5.550 m <sup>2</sup>	Q <sub>3</sub> = 74.611,86
V <sub>1-5</sub> = 3.800 m <sup>2</sup>	EL-12 = 3.450 m <sup>2</sup>	
V <sub>1-6</sub> = 3.000 m <sup>2</sup>	EL-13 = 2.850 m <sup>2</sup>	
V <sub>1-7</sub> = 7.400 m <sup>2</sup>	EL-14 = 2.250 m <sup>2</sup>	
V <sub>1-8</sub> = 7.400 m <sup>2</sup>	EL-15 = 5.550 m <sup>2</sup>	
V <sub>1-9</sub> = 8.000 m <sup>2</sup>	EL-16 = 5.550 m <sup>2</sup>	
V <sub>1-10</sub> = 8.400 m <sup>2</sup>	EL-17 = 6.000 m <sup>2</sup>	
V <sub>1-11</sub> = 11.400 m <sup>2</sup>	EL-18 = 6.300 m <sup>2</sup>	
R <sub>1-5</sub> = 4.000 m <sup>2</sup>	EL-19 = 2.695 m <sup>2</sup>	
R <sub>1-6</sub> = 3.000 m <sup>2</sup>		
R <sub>1-7</sub> = 3.000 m <sup>2</sup>		
R <sub>1-8</sub> = 3.000 m <sup>2</sup>		
R <sub>1-9</sub> = 3.000 m <sup>2</sup>		
R <sub>1-10</sub> = 3.000 m <sup>2</sup>		
R <sub>1-11</sub> = 4.000 m <sup>2</sup>		
V <sub>2</sub> = 25.600 m <sup>2</sup>		
V <sub>3-1</sub> = 76.000 m <sup>2</sup>		TOTAL = 309.642 m <sup>2</sup>
V <sub>6</sub> = 16.235,14 m <sup>2</sup>		
- Sistemas generales existentes de dominio y uso público: - - -		
- Cantidad de uso global no lucrativo: - - -		
- Cantidad de aprovechamientos máximos: 287.559 m <sup>2</sup> e		
- Intensidad de aprovechamiento: ..... 0,35 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
- Número máximo de viviendas..... 1.740 viv. (se destinarán al menos el 15,00% para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública)		
- Densidad máxima: ..... 20 viv./Ha		
- Tipología de edificación: UNIFAMILIAR: AISLADA, PAREADA, EN HILERA, y en proporción · 50%, Y MULTIFAMILIAR		
- Uso global excluyente ..... INDUSTRIAL		
- Usos compatibles ..... LOS RESTANTES		
- Altura máxima de la edificación sobre rasante: UNIFAMILIAR ..... II plantas MULTIFAMILIAR ..... III plantas		
<b>DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION</b>		
- Area de Reparto: I Cuatrienio		
- Coeficiente de homogeneización (α): 1,000000		
- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable del I Cuatrienio con los sistemas generales adscritos al mismo para su obtención: 0,2542 m <sup>2</sup> eutc/m <sup>2</sup> s.		
<b>OBSERVACIONES</b>		
Se preservarán los cauces y masas arboladas, integrándolos dentro de la ordenación del Sector, por lo que será conveniente la localización en estos espacios de las correspondientes zonas verdes de cesión. Previo a la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación será necesario proceder a la delimitación de la Vereda de la Despernada en la zona en la que el Sector 2 pudiera verse afectado.		

**Artículo 10.5.4 Sector 4**

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA (MADRID)																				
FICHA DE SECTORES																				
DENOMINACION	SITUACION	NUMERO																		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR/MULTIFAMILIAR INDUSTRIAL	PLANO 3 HOJA 2	S-4																		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO ..... PRIVADA FIGURA DE PLANEAMIENTO ..... PLAN PARCIAL SISTEMA DE ACTUACION ..... COMPENSACION (INDICATIVA) SUPERFICIE DEL SECTOR ..... 40,1844 Ha SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS O EXISTENTES: 1,9800 Ha SUPERFICIE TOTAL ..... 42,1644 Ha																				
<b>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO</b>																				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso global: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR. INDUSTRIAL</li> <li>- Sistemas generales adscritos para su obtención: 19.800 m<sup>2</sup> <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>V<sub>1.12</sub></td> <td>=</td> <td>9.000 m<sup>2</sup></td> <td>R<sub>1.12</sub></td> <td>=</td> <td>3.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>V<sub>1-13</sub></td> <td>=</td> <td>4.800 m<sup>2</sup></td> <td>R<sub>1.13</sub></td> <td>=</td> <td>3.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: right;"><b>TOTAL = 19.800 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table> </li> <li>- Sistemas generales existentes de dominio y uso público: - - -</li> <li>- Cantidad de uso global no lucrativo: - - -</li> <li>- Cantidad de aprovechamientos máximos: 140.645 m<sup>2</sup>e</li> <li>- Intensidad de aprovechamiento: ..... 0,35 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s</li> <li>- Número máximo de viviendas..... 678 viv. (se destinarán al menos el 15,00% para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública)</li> <li>- Densidad máxima: ..... 20 viv./Ha</li> <li>- Tipología de edificación: UNIFAMILIAR: AISLADA, PAREADA, EN HILERA, en proporción ≥ 50%, Y MULTIFAMILIAR INDUSTRIAL</li> <li>- Uso global excluyente .....</li> <li>- Usos compatibles ..... LOS RESTANTES</li> <li>- Altura máxima de la edificación sobre rasante: UNIFAMILIAR ..... II plantas INDUSTRIAL 10 metros MULTIFAMILIAR ..... III plantas</li> </ul>			V <sub>1.12</sub>	=	9.000 m <sup>2</sup>	R <sub>1.12</sub>	=	3.000 m <sup>2</sup>	V <sub>1-13</sub>	=	4.800 m <sup>2</sup>	R <sub>1.13</sub>	=	3.000 m <sup>2</sup>	<b>TOTAL = 19.800 m<sup>2</sup></b>					
V <sub>1.12</sub>	=	9.000 m <sup>2</sup>	R <sub>1.12</sub>	=	3.000 m <sup>2</sup>															
V <sub>1-13</sub>	=	4.800 m <sup>2</sup>	R <sub>1.13</sub>	=	3.000 m <sup>2</sup>															
<b>TOTAL = 19.800 m<sup>2</sup></b>																				
<b>DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION</b>																				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Area de Reparto: I Cuatrienio</li> <li>- Coeficiente de homogeneización (α): 0,762075</li> <li>- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable del I Cuatrienio con los sistemas generales adscritos al mismo para su obtención: 0,2542 m<sup>2</sup> eutc/m<sup>2</sup>s.</li> </ul>																				
<b>OBSERVACIONES</b>																				
<p>El uso industrial deberá ubicarse al oeste de la nueva vía de ronda y el uso residencial al este de la misma. Se preservarán los cauces y masas arboladas, integrándolos dentro de la ordenación del Sector, por lo que sería conveniente la localización en estos espacios de las correspondientes zonas verdes de cesión. Previo a la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación será necesario proceder a la delimitación de la Vereda de la Despernada en la zona en la que el Sector 4 pudiera verse afectado.</p>																				

**Artículo 10.5.5 Aprovechamiento tipo del Primer Cuatrienio**

I CUATRIENIO

SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR	INTENSIDAD DE APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO REAL	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO URBANISTICO LUCRATIVO CORRESPONDIENTE AL SECTOR	EXCESO DE APROVECHAMIENTO DE CADA SECTOR	m <sup>2</sup> DE SISTEMAS GENERALES ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR
Nº Y USO GLOBAL	m <sup>2</sup> de suelo	m <sup>2</sup> edificables/ m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> edificables	m <sup>2</sup> eutc/ m <sup>2</sup> edificables	m <sup>2</sup> eutc	m <sup>2</sup> eutc	m <sup>2</sup> eutc	m <sup>2</sup>
	a	b	c = a.b	a	d = c.a	h = a. AT	i = d-h	l
1 RESIDENCIAL UNIF/MULTIF.	1.487.365	0,35	520.578	1,000000	520.578	378.088	142.490	560.558,14
2 RESIDENCIAL UNIF/MULTIF.	821.597	0,35	287.559	1,000000	287.559	208.850	78.709	309.642
4 RESIDENCIAL UNIF/MULTIF. INDUSTRIAL	401.844	0,35	140.645	0,762075	107.182	102.149	5.033	19.800
SUBTOTALES	2.710.806	-	948.782	-	915.319	689.087	226.232	890.000,14

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO TIPO AT = $\frac{AL}{ST} = \frac{m^2 \text{ eutc}}{m^2}$	AT = $\frac{915.319}{2.710.806 + 890.000,14} = 0,2542 \text{ m}^2 \text{ eutc/m}^2\text{s}$
890.000,14 m <sup>2</sup>		

**Artículo 10.5.6 Aprovechamiento tipo del Segundo Cuatrienio**II CUATRIENIO

SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR	INTENSIDAD DE APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO REAL	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO URBANISTICO LUCRATIVO CORRESPONDIENTE AL SECTOR	EXCESO DE APROVECHAMIENTO DE CADA SECTOR	m <sup>2</sup> DE SISTEMAS GENERALES ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR
Nº Y USO GLOBAL	m <sup>2</sup> de suelo	m <sup>2</sup> edificables/ m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> edificables	m <sup>2</sup> eutc/ m <sup>2</sup> edificables	m <sup>2</sup> eutc	m <sup>2</sup> eutc	m <sup>2</sup> eutc	m <sup>2</sup>
	a	b	c = a.b	a	d = c.a	h = a. AT	i = d-h	l
3 RESIDENCIAL UNIF/MULTIF.	720.337	0,36	259.321	1,000000	259.321	157.105	102.216	474.903
SUBTOTALES	720.337	-	259.321	-	259.321	157.105	102.216	474.903

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS m <sup>2</sup>	AL m <sup>2</sup> eutc	259.321
474.903 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO TIPO AT = $\frac{AL}{ST} = \frac{\text{m}^2 \text{ eutc}}{\text{m}^2}$	AT = $\frac{259.321}{720.337 + 474.903} = 0,2170 \text{ m}^2 \text{ eutc/m}^2\text{s}$

## TITULO 11      NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

### **CAPITULO 11.1      CONDICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 11.1.1 Definición**

Esta Norma regula las actuaciones sobre los edificios catalogados situados en el casco antiguo de la ciudad y del edificio, fuera del mismo, que merecen protección y mejora de sus condiciones sanitarias.

#### **Artículo 11.1.2 Carácter de esta norma**

Constituye la parte dispositiva del Plan General para la conservación y protección de los edificios catalogados y, como tal, será de aplicación en los ámbitos afectados por la misma.

En todos aquellos aspectos no regulados por esta Norma, será de aplicación la ordenanza específica que, con arreglo a la ubicación de la finca, le corresponda.

#### **Artículo 11.1.3 Niveles y ámbito de protección**

1. Se establecen tres niveles de protección:
  - Integral
  - Estructural, y
  - Ambiental
2. El nivel Integral protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado. Sus normas serán de aplicación sobre el edificio catalogado que se reseña en el plano correspondiente.
3. El nivel Estructural o elementos singulares protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio. Sus normas serán de aplicación sobre el edificio que se reseña en el plano correspondiente.
4. El nivel Ambiental protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atender contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles Integral y Estructural. Sus normas serán de aplicación en los ámbitos delimitados en la correspondiente documentación gráfica, afectando a todos los edificios que estando en ellos englobados no sean objeto de Protección Integral o Estructural, así como a los solares enclavados dentro de dichos ámbitos.

#### **Artículo 11.1.4 Conservación de edificios**

1. Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos

deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.

2. En los edificios de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

#### **Artículo 11.1.5 Declaración de ruina**

1. La declaración del estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas solo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la Ley del Suelo y demás disposiciones que la desarrollan.
2. En los edificios incluidos en el ámbito de estas Normas deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

## **CAPITULO 11.2                    NORMAS COMUNES DE PROTECCION**

### **Artículo 11.2.1 Tipos de obras.**

1. Los tipos de obras que podrán realizarse en el ámbito de los edificios y entornos relacionados son los siguientes:
  - a) Conservación.
  - b) Restauración.
  - c) Consolidación.
  - d) Rehabilitación.
  - e) Reestructuración.
  - f) Obra nueva.
  - g) Obras parciales.
2. Son Obras de Conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.  
Asimismo se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes,

instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura.

3. Son Obras de Restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.
4. Son Obras de Consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc), aunque haya aportaciones de nuevo diseño.
5. Son Obras de Rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas; apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Condiciones Generales de estas Normas Urbanísticas.  
En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán así mismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.
6. Son Obras de Reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendido por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.
7. Son Obras Nuevas las de construcción de nueva planta sobre solares existentes o lo que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan General.
8. Son Obras Parciales toda obra menor, o de tramitación abreviada, de acuerdo a la definición que de ellas hacen las Condiciones Generales de estas Normas Urbanísticas, siempre que no afecten a los elementos estructurales o al aspecto exterior de la edificación.

Se consideran también obras parciales las destinadas a suprimir elementos añadidos en los frentes comerciales o a romper el estado original de las condiciones de fachada en planta baja.

Las obras parciales solo podrán realizarse en los edificios incluidos en el nivel de protección ambiental.

#### **Artículo 11.2.2 Protección de usos**

1. A tenor de lo dispuesto en los artículos 3 y 17 de la Ley del Suelo del 76, quedan protegidos los usos actualmente existentes en todos los edificios incluidos en el ámbito de esta Ordenanza, con las excepciones que se establecen para cada nivel de protección.
2. No obstante, se autorizará la sustitución de usos privados por usos de carácter público dotacional, de acuerdo con la definición que a éstos da la presente Norma, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que le hubiere sido otorgado.

#### **Artículo 11.2.3 Condiciones estéticas**

1. Toda actuación en el ámbito afectado por esta Norma deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra.
2. En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.
3. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.  
En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.
4. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
5. En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.
6. Cuando la materialización de las condiciones de edificabilidad dé lugar a aumento de plantas o volumen, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistentes, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En todo caso deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas y sus remates.

#### **Artículo 11.2.4 Tratamiento de las plantas bajas en los niveles de protección integral y**

### **estructural.**

Las obras en las plantas bajas de los edificios incluidos en los niveles de Protección Integral y Estructural se someterán a las siguientes determinaciones:

- a) Se prohíben las que afecten a la estructura en planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación o restauración de la misma.
- b) No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales.
- c) Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones y no se permitirá adosar a ellos más elementos que los necesarios para la sujeción e instalación de toldos o marquesinas.
- d) El plano de las puertas de acceso se retranqueará veinticinco centímetros (0,25 m) de la alineación de la fachada correspondiente.
- e) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos características de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúa a su estado original.
- f) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de sesenta centímetros (0,60 m) de altura ni sobrepasar un metro cuadrado de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.
- g) En el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor de quince centímetros (0,15 m) se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales para marquesinas de estas Normas Urbanísticas. En caso contrario, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja con un saliente máximo de un metro (1 m).

### **Artículo 11.2.5 Protección de la parcela**

En cada edificio de los niveles Integral o Estructural, la protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado, quedando excluida la posibilidad de segregación de nuevas parcelas. Solo quedan excluidos de esta regla los que expresamente se establezcan.

### **Artículo 11.2.6 Ayuda de la administración.**

El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley del Suelo del 92 y demás disposiciones que sean de aplicación.

## **CAPITULO 11.3            NORMAS DE PROTECCION INTEGRAL**

### **Artículo 11.3.1 Relación de edificios de protección integral.**

En el Artículo 11.6 de estas Normas Urbanísticas se establecen los edificios que quedan afectados por este tipo de protección.

### **Artículo 11.3.2 Obras permitidas**

1. En edificios con Protección Integral se autorizan con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.
2. Asimismo se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación que persiga la mejora o revitalización de su uso público.
3. Estos tipos de obra sólo se permitirán cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

### **Artículo 11.3.3 Usos**

1. La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos existentes.

## **CAPITULO 11.4            NORMAS DE PROTECCION ESTRUCTURAL O ELEMENTO SINGULAR**

### **Artículo 11.4.1 Relación de edificios de protección estructural.**

En el Artículo 11.7 de estas Normas Urbanísticas se establecen los edificios que quedarán afectados por este tipo de protección.

### **Artículo 11.4.2 Obras permitidas.**

1. Se consideran obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.
2. Se consideran obras no preferentes las de reestructuración y las reseñadas en el punto anterior cuando reduzcan el número de viviendas o la superficie total ocupada por las mismas.

### **Artículo 11.4.3 Edificabilidad.**

1. En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado.
2. En obras de rehabilitación se permitirá la construcción de entreplantas, siempre que no se supere la edificabilidad máxima otorgada por la ordenanza de aplicación al edificio ni se infrinja lo

regulado para entreplantas en estas Normas Urbanísticas.

3. En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad será la fijada por la ordenanza correspondiente, pudiendo materializarse con elevación de plantas sobre el edificio existente sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.

**Artículo 11.4.4 Alineaciones exteriores.**

En obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, la alineación exterior será la correspondiente a la línea de fachada exterior del edificio existente.

**Artículo 11.4.5 Alineaciones interiores.**

1. En obras de conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración sin vaciado, la alineación interior será la correspondiente a la línea de fachada interior del edificio existente.
2. En obras de reestructuración con vaciado del edificio, la alineación interior será la fijada por las Normas o la Ordenanza que le sea de aplicación.

**Artículo 11.4.6 Usos.**

1. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Estructural supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:
  - a) Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades en su entorno inmediato.
  - b) Actividades nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.
2. Se permitirá la transformación de usos de acuerdo con los siguientes casos:
  - Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales o no dotacionales.
  - Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales o no dotacionales.
  - Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
3. Cuando se realicen obras de reestructuración no se mantendrán los usos existentes contrarios a la ordenanza de aplicación, que se sustituirán por cualquiera de los permitidos en dicha ordenanza, entendiéndose que aquellos usos existentes no contrarios a la misma podrán transformarse de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

**Artículo 11.4.7 Documentación para solicitud de licencias.**

Las solicitudes de licencia de obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación que afecten

al conjunto del edificio incluirán, además de los documentos exigidos por estas Normas Urbanísticas documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- a) Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé la fachada del edificio, así como documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de las soluciones propuestas en el proyecto.
- b) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.
- c) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, cuanto menos en fotografía de 18 x 24, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.

#### **Artículo 11.4.8 Documentación complementaria.**

En las obras permitidas con carácter no preferente, además de la documentación señalada en el punto 1 del artículo anterior, será necesario aportar lo siguiente:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar.
- b) Cualquier otra que guarde relación con la obra a efectuar y que pueda completar la información sobre la misma.

### **CAPITULO 11.5            NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL**

#### **Artículo 11.5.1 Ambitos de protección ambiental.**

Quedan sujetos al régimen de Protección Ambiental todos los edificios no sometidos a Protección Integral o Estructural que se relacionan en el Artículo 11.6 de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 11.5.2 Obras permitidas.**

1. Se considerarán obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.
2. Se consideran no preferentes las obras nuevas y las reseñadas en el punto anterior cuando reduzcan el número de viviendas o la superficie total ocupada por las mismas.

#### **Artículo 11.5.3 Condiciones de sustitución de edificios.**

La solicitud de licencias de demolición de edificios con Protección Ambiental deberá ir acompañada de la petición de licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquel cuya demolición se propone,

habiendo de ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias.

La licencia de demolición caducará a los seis (6) meses de su concesión si no hubiera iniciado la demolición del edificio o ésta no se hubiere llevado en forma continuada y se considerará caducada simultáneamente la licencia de construcción del nuevo edificio.

Si se hubiese ultimado la demolición del edificio en los términos previstos en la licencia concedida y transcurriesen seis (6) meses desde la fecha de su terminación sin que se hubieran comenzado las obras de construcción del nuevo edificio o no se desarrollaran de forma continuada, quedará caducada la licencia que los ampara. Se tendrá en cuenta lo que señala el artículo 35 de la Ley del Suelo del 92.

Las peticiones de prórroga de licencia se regularán conforme a lo establecido en estas Ordenanzas.

#### **Artículo 11.5.4 Edificabilidad.**

1. En los casos en que la obra que se solicite sea la de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, las condiciones de edificabilidad serán las establecidas en el artículo 11.3.
2. En los casos de obras de reestructuración u obra nueva las condiciones de edificabilidad serán las que corresponden en función de las ordenanzas de aplicación.
3. En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad podrá materializarse con elevación de plantas sobre el edificio existente, sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.

#### **Artículo 11.5.5 Alineaciones exteriores.**

1. En obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, la alineación exterior será la correspondiente a la línea de fachada exterior del edificio existente.
2. En obras de nueva planta, la alineación exterior será la establecida en el planeamiento.

#### **Artículo 11.5.6 Alineaciones interiores.**

1. En obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración sin vaciado, la alineación interior será la correspondiente a la línea de fachada interior del edificio existente.
2. En obras de nueva planta y de reestructuración con vaciado del edificio, la alineación interior será la definida en el artículo 11.4.5.

#### **Artículo 11.5.7 Usos.**

1. Los usos en edificios con protección ambiental se regularán por lo establecido en las ordenanzas de aplicación.
2. En los casos de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, se permitirá el mantenimiento de los usos existentes, de acuerdo con los criterios fijados en el artículo 11.4.6.

**Artículo 11.5.8 Documentación para solicitud de licencias.**

1. Las solicitudes de licencia de obras de carácter preferente que afecten al conjunto del edificio incluirán, además de los documentos exigidos para obras de nueva planta, ampliación o reforma de estas Normas Urbanísticas, documentación detallada sobre los siguientes extremos:
  - a) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos.
  - b) Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.
  - c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con plazos en los que se detallen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
2. Las solicitudes de licencia de obras de carácter preferente que no afecten al conjunto del edificio incluirán los documentos exigidos para obras de nueva planta ampliación o reforma de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 11.5.9 Documentación complementaria.**

1. En el caso de obra nueva, además de la documentación señalada en el punto 1 del artículo anterior, será necesario aportar la siguiente:
  - a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para este tipo de edificios.
  - b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno en que se encuentra enclavado el edificio.
  - c) Alzado del tramo o tramos de calle donde se encuentra ubicado, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
  - d) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio cuya demolición se propone.
2. En el caso de obra nueva sobre solares existentes, no será exigible la documentación que en el punto anterior hace referencia al edificio a sustituir.

**CAPITULO 11.6 CATALOGO DE INMUEBLES A LOS QUE HAN DE APLICARSE ESTAS  
NORMAS DE PROTECCION.**

**Artículo 11.6.1 Relación de Edificios Protegidos**

	<u>GRADO DE PROTECCION</u>
1. Ermita de San Isidro .....	Integral
2. Edificio Plaza Constitución nº 1 .....	Integral
3. Edificio "Centro Cultural" (Conjunto Regiones Devastadas) .....	Elemento singular
4. Ayuntamiento (Conjunto Regiones Devastadas) .....	Elemento singular
5. Iglesia Parroquial (Conjunto Regiones Devastadas).....	Elemento singular
6.7.8.9. Conjunto de viviendas construido por Regiones Devastadas .....	Elemento singular
10. Depósito Municipal de Aguas (Conjunto Regiones Devastadas).....	Integral
11. Edificio "Las Paneras" .....	Elemento singular
12. Casa-Palacio enclavada en La Mocha Chica .....	Protección ambiental
13. Ermita de San Antón .....	Integral
14. Castillo de Aulencia .....	Integral
15. Fuentes construidas por Regiones Devastadas .....	Elemento singular
16. Palomar del Caserío de Villafranca .....	Integral

**Artículo 11.6.2 Catálogo de inmuebles protegidos**

De cada uno de los inmuebles protegidos del Término municipal de Villanueva de la Cañada se ha realizado una ficha, en la que se indica denominación; situación dentro del Término; nivel de protección ya sea integral, estructural o ambiental; siglo en el que se edificó, número de altura, y estado de conservación en el que se encuentra.

Las fichas del catálogo vienen reflejadas a continuación:

**Artículo 11.6.2 Fichas del Catálogo de Protección**

