

## TÍTULO I. NORMAS GENERALES

### I.1. CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

#### I.1.1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega son el instrumento de ordenación de todo el Término Municipal, que desarrolla lo dispuesto por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992 (en adelante Ley del Suelo).

Estas Normas definen la estructura general del territorio, clasifican su suelo estableciendo los regímenes jurídicos para cada clase y delimita las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo, condicionándolas.

#### I.1.2. VIGENCIA.

Las Normas Subsidiarias entran en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida y está prevista su revisión cada ocho años. El Ayuntamiento tiene capacidad para, eventualmente, establecer modificaciones o revisiones de las Normas Subsidiarias. Las presentes Normas, tras su aprobación definitiva, sustituirán a las precedentes aprobadas por el Consejo de Gobierno de la CAM el 8 de Mayo de 1987 (B.O.C.M. de 1 de junio de 1987 y B.O.E. nº 163 del 9 de julio de 1987).

#### I.1.3. EFECTOS.

La entrada en vigor de las presentes Normas confiere los siguientes efectos:

a/ Publicidad, que supone el derecho de cualquier ciudadano a su consulta o a requerir información escrita sobre el contenido y la aplicación de las Normas, que será facilitado, contra su valor, por el Ayuntamiento o la CAM.

b/ Ejecutoriedad, que implica la facultad de realizar los proyectos y obras previstos, la declaración de utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupar terrenos y edificios a fines de expropiación o imposición de servidumbres; o cualquier otra acción que fuera necesaria al Ayuntamiento para el cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas.

c/ Obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones tanto para los Organismos Públicos y el Ayuntamiento como para los particulares.

#### I.1.4. REVISIÓN.

Las presentes Normas están redactadas con una previsión de ocho años, transcurrido este plazo el Ayuntamiento podrá plantearse su revisión; no obstante, la revisión deberá efectuarse si concurriesen alguna de las siguientes circunstancias:

- Condicionantes derivados de planeamiento de rango superior que así lo determinen, según el procedimiento expuesto en art. 44.2 de la Ley 9/1995 de 28 de marzo sobre medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM (en adelante Ley 9/95).

- Haberse colmatado la superficie de suelo destinada a equipamientos y servicios urbanos.
- Haber crecido la población por encima de lo previsto en el documento de justificación de la propuesta.
- Que el Ayuntamiento o cualquier otro Organismo público tuvieran necesidad de iniciar obras, inversiones o acciones contradictorias estructuralmente con lo contenido en el presente documento.

#### I.1.5. MODIFICACIÓN.

Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias, al amparo de lo dispuesto en el artículo 128 de la Ley del Suelo, toda variación o adición de sus documentos que no constituyan una alteración estructural del mismo, sino de modo puntual y aislado.

No se entenderá como modificación:

- Las concreciones o precisiones derivadas de su acomodo al terreno
- Los reajustes en el suelo urbano y en el desarrollo de las unidades de actuación, así como los derivados del desarrollo del Planeamiento Parcial de estas Normas.
- La aprobación de ordenanzas municipales no contempladas en el presente documento.
- Las rectificaciones del catálogo derivadas de la aprobación de un Plan Especial.

No podrán tramitarse modificaciones correspondientes al nivel de planeamiento general una vez expirado el plazo señalado para proceder a la revisión.

#### I.1.6. INTERPRETACIÓN.

La interpretación de las presentes Normas corresponde al Ayuntamiento de San Martín de la Vega, en ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma de Madrid, con arreglo a las Leyes vigentes.

No obstante, si en la aplicación de los criterios del artículo anterior subsistiese imprecisión o contradicción entre ellas, prevalecerá la más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, teniendo en cuenta que las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planes de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre

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

#### I.1.7. SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el Artículo 130 de la Ley del Suelo y 163 del Reglamento de Planeamiento, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

### I.2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

#### I.2.1 ÓRGANOS ACTUANTES.

El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de San Martín de la Vega sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas.

A la Administración Central, y a la Comunidad Autónoma de Madrid, a través de los correspondientes organismos específicos y dentro de sus obligaciones y atribuciones, corresponderá la ejecución de infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia así como la colaboración con el Ayuntamiento en otras.

#### I.2.2. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Para la realización de las Normas Subsidiarias se procederá mediante los siguientes instrumentos:

##### I.2.2.1. Instrumentos de ordenación.

a/ Figuras de Planeamiento: Las Normas Subsidiarias se desarrollarán a través de las siguientes figuras:

- Planes Parciales de Ordenación.
- Planes Especiales, que según su tipo podrán ordenar sectores de Suelo Urbano (Plan Especial Reforma Interior) u otras clases de suelo.

b/ Figuras complementarias: Para precisar o detallar aquellas áreas o aspectos en que las Normas Subsidiarias deban ser complementadas se prevén las siguientes figuras.

- Estudio de Detalle como complemento de las Normas Subsidiarias, de los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior.
- Normas especiales de Protección, conservación u otras, en cualquier tipo de suelo.
- Ordenanzas especiales para la regulación de cualquier aspecto complementario que resulte conveniente para el desarrollo o aclaración de la presente normativa.

#### I.2.2.2. Instrumentos de gestión.

Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, en Suelo Urbanizable exigirá, al amparo de lo establecido en la Ley del Suelo, la delimitación de áreas de reparto y la fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo, así como la delimitación previa de una unidad de ejecución con la fijación de su sistema de actuación.

##### A/ Delimitación de áreas de reparto en Suelo Urbanizable.

Al amparo de lo establecido en el artículo 94, en relación con lo dispuesto en la Disposición adicional primera de la Ley del Suelo, en aquellos municipios ordenados mediante Normas Subsidiarias, en el suelo clasificado como Urbanizable, deberán delimitarse áreas de reparto de beneficios y cargas, a través de:

a/ Fijación y cálculo del aprovechamiento tipo para cada una de las áreas de reparto delimitadas en el Suelo Urbanizable.  
El cálculo del aprovechamiento tipo se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 97 y siguientes de la vigente Ley del Suelo.

b/ Delimitación de unidades de ejecución.  
Cuando no estuviese contenida en las presentes Normas Subsidiarias la determinación y delimitación de las unidades de ejecución, o para la modificación de las ya delimitadas se deberá atener a lo establecido en los Art. 116 a 118 y 121 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Planeamiento.  
El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de estas unidades de ejecución, y la fijación del sistema de actuación de cualquier Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle que desarrolle estas Normas Subsidiarias sea simultánea a su tramitación.

##### B/ Sistemas de Actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Art. 148 de la Ley del Suelo. Se podrá designar como sistema de actuación la ejecución forzosa, según el artículo 301 del TRLS y en la forma establecida en los artículos 89 a 96 de la Ley 9/95.

El Ayuntamiento podrá establecer el sistema de actuación cuando éste no esté señalado en las Normas Subsidiarias, de forma simultánea a la delimitación del polígono tal como exige el Art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

##### C/ Reparcelación.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por las Normas y en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme a la propia Norma.

Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la Norma, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones, se estará a lo que dispone la Ley del Suelo, sus reglamentos, en especial el Título tercero del Reglamento de Gestión Urbanística, y a cuanto se señale en estas Normas que sea de aplicación, en especial en el Capítulo 1 del Título VII.

Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión urbanística, redactados sus planos a escala mínima 1:1.000, y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

El contenido, la documentación y la tramitación del proyecto de reparcelación serán, en el sistema de ejecución forzosa, los prescritos para tal tipo de proyecto en el sistema de cooperación, pudiendo determinar además:

- a) El suelo necesario para sufragar los costos previstos de planeamiento y gestión del sistema.
- b) El suelo necesario para sufragar los costos de urbanización previstos en el art. 72 de la Ley 9/95.
- c) El suelo necesario para hacer frente, en la liquidación del sistema, a posibles rectificaciones de valoraciones o a posibles desvíos entre los costes reales y las previsiones de costos de planeamiento, gestión y, en su caso, obras de urbanización.

#### D/ Parcelación Urbanística.

Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por las Normas Subsidiarias.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en esta Norma y ejecutadas o avaladas las obras de urbanización.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanos, que estén afectados por una unidad de ejecución en tanto no esté aprobado el correspondiente Proyecto de compensación, proyecto de reparcelación y urbanización así como avaladas las obras de

urbanización.

La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley del Suelo, en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

E/ Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

Cuando la ejecución asistemática del planeamiento en suelo urbano de lugar a desajustes entre el aprovechamiento real, o permitido por el planeamiento, y el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario, se aplicarán las disposiciones establecidas en los artículos 185 a 199 de la Ley del Suelo.

#### I.2.2.3 Instrumentos de ejecución.

La ejecución material de las determinaciones de la Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos, según su objeto, de las siguientes clases:

a/ Proyectos de urbanización.

Tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento del suelo en ejecución de lo determinado en el Planeamiento.

El contenido y la tramitación de estos proyectos deberá cumplir lo establecido en los Art. 69 del Reglamento de Planeamiento y las presentes Normas Subsidiarias.

En caso de urbanizaciones de iniciativa privada la aprobación de los proyectos de urbanización conlleva la obligación de constituir garantías según lo dispuesto en los Art. 5.2 y siguientes de la Ley 4/1984 de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

b/ Proyectos de Edificación.

A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación se dividen en los siguientes tipos:

- Obras en los edificios.

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

\* Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado.

\* Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

\* Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

\* Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- . Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.

- . Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.

- . Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno sólo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

\* Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

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

- . Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por estas Normas.

- . Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio llegando al vaciado interior del mismo. En el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección

individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

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

\* Obras de demolición.

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

- . Demolición total.
- . Demolición parcial.

- Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

\* Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante la nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

\* Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.

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

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

c/ Documentación de los proyectos.

Los proyectos de todo tipo de obras deberán contener la documentación necesaria para su completa definición, y como mínimo la establecida en las Normas de Presentación de los Colegios Profesionales competentes para la redacción del proyecto.

### I.3. CONTROL MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

### I.3.1. FORMAS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por finalidad comprobar el ajuste a la legislación y al planeamiento de las distintas actuaciones y en su caso restablecer la ordenación infringida.

Esta acción se ejerce mediante Licencias Urbanísticas, Ordenes de Ejecución o Suspensión y Disciplina e Inspección Urbanísticas.

#### I.3.1.1. Licencias Urbanísticas.

##### a/ Actividades sujetas a licencia.

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 242 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el artículo 16 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, de la Comunidad Autónoma de Madrid, los que se deriven de la Ley 9/95 y en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones, o la modificación de los existentes.

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de San Martín de la Vega, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos perteneciente al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 de la Ley del Suelo y el 19 de la Ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

##### b/ Obras con licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- De parcelación.
- De obras.
- De otras actuaciones urbanísticas.
- De actividades e instalaciones.

##### c/ Caducidad y suspensión de las licencias.

Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos, previa la tramitación del correspondiente expediente, cuando haya finalizado el plazo determinado expresamente por ellas para el desarrollo de una actividad o por el transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- Si no se comenzasen las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una

sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

- Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un período superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.
- Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieran los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes, siempre y cuando aún no haya transcurrido los plazos establecidos por las normas para la adquisición del derecho sujeto a licencia.

Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieran.

#### d/ Revocación de licencias.

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

#### e/ Tramitación de licencias para realizar obras en un Monumento.

Las obras que se realicen en un Monumento o en el entorno afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural requieren autorización del organismo competente para la ejecución de la Ley 16/1.985, del Patrimonio Histórico Español.

El organismo competente de la Comunidad de Madrid que tiene a su cargo la protección del Patrimonio Histórico es la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de Educación y Cultura.

La incoación de expediente para la declaración de un Bien de Interés Cultural determinará, en relación al bien afectado, la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los bienes declarados de interés cultural.

No podrán otorgarse licencias hasta que no haya sido concedida la autorización administrativa anteriormente mencionada y, las obras realizadas sin cumplir lo establecido serán ilegales y el Ayuntamiento o, en su caso, la D.G. de Patrimonio Cultural podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la legislación urbanística.

Los expedientes de obras que requieren autorización de dicha Dirección General, además de la documentación general exigida según el tipo de obra, incluirán la documentación complementaria que a continuación se detalla:

\* Obras mayores:

- Memoria descriptiva y planos del estado actual.
- Fotografías exteriores e interiores de la zona de actuación.

\* Obras menores:

- Fotografías exteriores e interiores de la zona de actuación.

#### I.3.1.2. Ordenes de ejecución y suspensión.

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar en su caso, la eficacia de las decisiones que adopten en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán además los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

#### I.3.1.3. Inspección y disciplina urbanística.

Es responsabilidad del Ayuntamiento el hacer observar todo lo establecido en estas Normas así como lo dispuesto en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid en ejecución de lo dispuesto en los artículos 33 al 36 de la mencionada Ley.

### I.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Toda persona tiene derecho a la consulta directa o a la información que necesite sobre la

documentación integra de las Normas Subsidiarias; a este fin se establecen los siguientes tipos de información urbanística:

#### I.4.1. CONSULTA DIRECTA.

Consulta directa del documento, para la que el personal encargado facilitará y prestará el auxilio que se requiriese. Asimismo se facilitarán, por parte del Ayuntamiento, las copias que fueran necesarias del documento autenticado y elementos que lo desarrollen que deberán estar disponibles en los locales Municipales, en su caso contra el costo y en el plazo que se establezca al efecto.

#### I.4.2. CONSULTAS PREVIAS.

Podrán formularse consultas previas a la solicitud de licencias o de cualquier otro acto urbanístico a fin de conocer las características y condiciones a que se deban ajustar.

#### I.4.3. INFORMES URBANÍSTICOS.

Se podrá solicitar por escrito informe, con el consiguiente pago de tasas, sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito dentro del Término Municipal, que deberá emitirse en el plazo y forma que se establezca a este fin.

### TÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### II.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

##### II.1.1. CLASIFICACIÓN.

Las Normas Subsidiarias dividen el territorio Municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la vigente Ley del Suelo, en suelo urbano, suelo urbanizable o apto para urbanizar y suelo no urbanizable.

##### II.1.1.1. Suelo No Urbanizable.

Es aquel que se preserva de la actividad urbana manteniéndolo en el destino de los usos a que se está utilizando, asignándosele, en su caso, los tipos de protección que tiene establecidos la Ley 6/1994 de la CAM, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 9/95 en su título VI.

Los ámbitos de los distintos tipos de protección aparecen reflejados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo.

##### II.1.1.2. Suelo Urbanizable.

Está caracterizado por estar destinado por las Normas Subsidiarias a ser el soporte del crecimiento urbano; dentro de éste se dividen los Sectores Aptos para Urbanizar según su destino, en industrial y residencial y cada uno de ellos se deberá desarrollar a través de los respectivos Planes Parciales según las indicaciones que se reflejan en las fichas correspondientes.

### II.1.1.3. Suelo Urbano.

Los que por su consolidación, o por la acciones que sus propietarios o el Ayuntamiento han llevado a cabo sobre ellos, se puedan considerar como tales de acuerdo con lo establecido por la Ley del Suelo en el artículo 10.

Dentro de esta clase de suelo las Normas Subsidiarias determinan varios tipos de suelo en función del uso a que se destinan.

### II.1.2. CALIFICACIÓN.

Mediante la calificación, las Normas Subsidiarias determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula su régimen. La pormenorización de los usos está directamente fijada desde las Normas Subsidiarias para los Suelos Urbano y No Urbanizable, y es función del Planeamiento Parcial que desarrollará el Urbanizable en los términos y condiciones que se indican en las fichas de desarrollo de estas áreas.

Los usos globales son:

a/ De carácter dotacional.

- Espacios libres y jardines públicos.
- Equipamientos.
- Servicios e infraestructuras urbanas.
- terciario (comercial)

b/ De carácter privado.

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

Las condiciones generales de los usos se desarrollan en el Título VIII de estas Normas Urbanísticas.

A estos efectos y en razón a la correspondencia entre los distintos usos o a su implantación, las Normas Zonales los tipificarán con arreglo a los siguientes criterios:

- Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
- Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Los usos compatibles pueden ser:

\* Condicionados: son los usos cuya implantación viene limitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación, por cláusulas locacionales dentro de un ámbito, o por el cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico.

\* No condicionados: son no condicionados los que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y de los umbrales de control de molestias.

- Usos prohibidos: Son aquellos que impiden estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos, que aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

### II.1.3. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

Estas Normas determinan y prevén la delimitación de los siguientes ámbitos de gestión:

a/ En el Suelo Urbanizable.

Cada uno de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar constituye un área de reparto, e incluirá los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o contenidos en él, según el art. 43 de la Ley 9/95.. Posteriormente se podrán delimitar ámbitos de Gestión propios de esta clase de suelo en el desarrollo de los Planes Parciales.

b/ En el Suelo Urbano.

Unidades de ejecución, para el reparto de las cargas y cuya delimitación habrá de efectuarse por acuerdo municipal en ejecución de estas Normas Subsidiarias.

c/ En los suelos No Urbanizables y Urbano.

Se podrán fijar, por el Ayuntamiento o cualquier otro organismo con competencia urbanística, Unidades para el desarrollo de Planeamiento Especial.

El Plano de Gestión del Suelo contiene las delimitaciones de los ámbitos de las Unidades de Gestión de el Suelo Urbano y de las otras Clases de Suelo.

## II.2. LOS SISTEMAS GENERALES.

### II.2.1. DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN.

Constituyen los sistemas generales aquellos elementos fundamentales de la estructura general del Municipio en cuanto a su ordenación general.

Están reflejados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo y pueden ir vinculados o no a sectores independientemente de su localización en ellos.

Los sistemas generales se codifican en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo de la siguiente manera:

- R.V. Red Viaria
- R.H. Red Hidráulica
- R.S. Red de Colectores de Saneamiento

- E.E. Equipamiento Escolar
- E.D. Equipamiento Deportivo
- E.U. Equipamiento Urbano

- P.S. Parque SubUrbano
- S.C. Cementerio
- S.D. Defensa
- S.A. Servicios de la Administración
- S.I. Infraestructuras

## II.2.2. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LOS SISTEMAS GENERALES.

La regulación de las edificaciones dentro de los sistemas generales será la resultante de la aplicación de las Normativas Sectoriales que, con ámbito nacional, autonómico o municipal, le fueran de aplicación en virtud del uso específico a que se destine.

Los Sistemas Generales del Area de Reparto D se deberán concretar a través de la redacción de uno o varios Planes Especiales como cumplimiento de la legislación vigente, salvo que su ordenación se contemple en el Plan Parcial del Area de Reparto.

Con respecto al ámbito definido como S.D. se estará a lo dispuesto en la Norma IX.3.7 de las presentes.

## II.2.3. TITULARIDAD.

Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público. Su obtención se determina en los planos de gestión mediante la adscripción, en caso de ser necesario, a las distintas áreas de reparto.

## II.3. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

### II.3.1. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

a/ A los efectos del artículo 137 de la Ley del Suelo, se consideran fuera de ordenación los

edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- Los que se encuentren situados en el Suelo Urbanizable, salvo que se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales que lo desarrollan.
- Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo.
- Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

b/ La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

### II.3.2. EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN COMO FUERA DE ORDENACIÓN.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

- Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
- Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble, o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el último apartado del punto a/ del artículo II.3.1..

## II.4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

### II.4.1. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Al amparo de lo establecido en el artículo 23.1.b. de la Ley del Suelo, por aprovechamiento urbanístico debe entenderse la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos en intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados en la Ley.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada por los propietarios de suelo será como máximo, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 27 de la Ley del Suelo, modificado por el Real Decreto Ley 5/1996, de 7 de junio (B.O.E. nº 139, de 8-6-96), y su corrección de errores (publicada en el B.O.E. nº 147, de 18-6-96), en suelo urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

La adquisición efectiva del derecho al aprovechamiento urbanístico se producirá, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley del Suelo, cuando el propietario afectado haya cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos. El cumplimiento de estos deberes deberá ser acreditado expresamente por los propietarios mediante la obtención de la correspondiente certificación administrativa emitida al efecto por el Ayuntamiento. En suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, la adquisición efectiva del derecho aprovechamiento urbanístico requiere la conversión de la parcela en solar.

Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley del Suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, en los términos fijados en la Ley, que las cargas y beneficios resultantes del mismo se distribuyan equitativamente.

Son requisitos necesarios para la adquisición, determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la adquisición del derecho a urbanizar en los términos establecidos en el artículo 23.1.a de la Ley del Suelo, es decir, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista, así como haber efectuado la cesión del porcentaje de aprovechamiento no apropiable por los propietarios y que corresponde a la administración, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas, la urbanización de los terrenos afectados y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, será nulo de pleno derecho.

#### II.4.2. CONDICIONES PARA LA LEGITIMIDAD DEL APROVECHAMIENTO.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley del Suelo y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

- La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.
- El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio.
- La ejecución de las obras de urbanización correspondientes.

- La edificación de los solares en los plazos establecidos.
- La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
- La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, sí como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

#### II.4.3. REGULACIÓN DEL USO DEL SUELO.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca, y dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

Según este criterio, el aprovechamiento tipo para todo el Suelo Urbano es el equivalente a un (1) metro cuadrado de uso residencial, con factor de homogeneización igual a uno (1) para el resto de los usos.

En Suelo Urbanizable el aprovechamiento tipo y los factores de homogeneización entre los distintos usos permitidos para cada sector podrán ser fijados, a efectos de reparto, por el Plan Parcial que lo desarrolla, no pudiendo superar la edificabilidad máxima en metro cuadrado por metro cuadrado fijada en cada ficha.

No obstante se fija el aprovechamiento tipo en el equivalente a un (1) metro cuadrado de uso residencial, con factor de homogeneización igual a cero coma ocho (0,8) para los usos globales característicos de actividades económicas e industrial.

#### II.4.4. VINCULACIÓN DEL DESTINO DE LOS SUELOS DE CESIÓN.

El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en la Norma el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones de la Norma, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos destinados a dotación de equipamiento y zonas verdes.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por las Normas generasen edificabilidad y ésta fuera atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución de las Normas no corresponderá en ningún caso ni al propietario inicial de los suelos ni a los restantes propietarios de la unidad, y será apropiable exclusivamente por la Administración Municipal.

### II.5. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

#### II.5.1. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN.

Además de las obligaciones genéricas para cada clase de suelo contempladas esencialmente en el artículo 20 de la Ley del Suelo para los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable, los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 de la Ley del Suelo:

A/ Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

B/ Las obras, que sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble calculado según se indica en el artículo II.6.2. de estas Normas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

A efectos de las obligaciones aquí reguladas, las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas colaboradoras, se equiparán a las urbanizaciones particulares.

En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla, en cuanto a los defectos que sean imputables a la ejecución de las obras.

## II.5.2. CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

a/ En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b/ En parcelas y solares:

- Vallado: Las parcelas y solares se vallarán según la ordenanza municipal que lo regule.
- Condiciones de seguridad: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que

puedan ser causa de accidentes.

c/ En construcciones:

- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos, de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y ni a los bienes.

- Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos, que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

### II.5.3. COLABORACIÓN MUNICIPAL.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado b/ del artículo II.5.1. rebasara los límites establecidos en el mismo y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 228 de la Ley del Suelo, y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

### II.5.4. ORDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN.

Aún cuando no se deriven de las presentes Normas Subsidiarias ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento podrá por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 246 de la Ley del Suelo, ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- Fachadas visibles desde la vía pública ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

- Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

## II.6. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

### II.6.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá, de acuerdo al artículo 247 de la Ley del Suelo, en los siguientes supuestos:

- Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- Coste de reparación superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- Circunstancias urbanísticas que aconsejaran la demolición.

### II.6.2. DAÑO NO REPARABLE.

Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior al cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

- Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales que se cuantificará en las unidades métricas actuales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tanto por ciento.
- Asimismo, en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
- Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado primero y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

### II.6.3. COSTE DE REPARACIÓN.

El coste de reparación se determinará en presupuesto detallado sobre Proyecto Técnico de Obra por aplicación de la Tabla de Precios Unitarios. El Proyecto Técnico explicitará todas las intervenciones encaminadas a la mejora de las condiciones estáticas del edificio, al adecuamiento de éste, a los requerimientos funcionales del uso a que estuviera destinado (y no otro distinto), al cumplimiento de las Condiciones Técnicas y de Ordenación que le fueran de aplicación, y al mantenimiento en condiciones de ornato y salubridad de cualquier parte del mismo que estuviese deteriorada. Estas intervenciones deberán por tanto estar incluidas en los conceptos de obras de conservación y reforma, y todo coste que no sea derivado estrictamente de intervenciones de reparación tal como se han enumerado, no se considerará a efectos de la valoración del coste de reparación.

Para los edificios catalogados no se considerará en el cálculo del coste de reparación los

coeficientes de depreciación por edad y uso.

#### II.6.4. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.

Se entenderá por circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición de un inmueble, la situación del mismo en Fuera de Ordenación con respecto a estas Normas por motivos solamente de alineación exterior.

Cualquier otra situación de disconformidad del inmueble con el Plan, será apreciada sólo como coadyuvante de las causas recogidas en los puntos a/ y b/ del número 2 del artículo 247 de la Ley del Suelo, y en todo caso, corresponde al Ayuntamiento su valoración a efectos de la declaración de ruina (en los casos en que los supuestos a/ o b/ sean dudosos) de acuerdo a los objetivos de protección de la edificación descritos en la Memoria.

Nunca serán causa de derribo las circunstancias urbanísticas que afecten a un edificio catalogado.

#### II.6.5. DECLARACIÓN DE RUINA.

La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo, y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declaración del inmueble en estado de ruina ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- Declaración, de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público, y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

#### II.6.6. CAUSAS QUE NO IMPLICAN DECLARACIÓN DE RUINA.

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones, y en general a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán por sí solas razones de declaración de ruina por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

#### II.6.7. OBLIGACIÓN DE DEMOLER.

La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

### TÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### III.1. DETERMINACIONES GENERALES.

##### III.1.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Constituyen el Suelo no Urbanizable aquellos terrenos del Término Municipal que, por las posteriores consideraciones, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de sus aprovechamientos propios:

- Los terrenos y los cursos o masas de agua, así como las vías pecuarias, que queden fuera de los desarrollos urbanos y tengan condición de dominio público o que sean precisos para la protección de éste.
- Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de preservación, protección o mejora, según medida, disposición o plan público.
- Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos.
- Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización.
- Los terrenos que las presentes Normas Subsidiarias destinan a reservas para la realización de obras o infraestructuras o al establecimiento de servicios públicos que deban ubicarse, o transcurrir por, suelo no urbanizable.
- Los terrenos afectados por incendio o agresión ambiental, sean cuales fuera sus causas, no podrán ser incluidos en cualquier otra clase de suelo dentro de los treinta años siguientes, salvo previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid.

Los terrenos que constituyen el Suelo No Urbanizable se delimitan en el plano de Calificación y Regulación del Suelo.

En el Suelo no Urbanizable, se distinguen unos ámbitos que por sus características deben ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar sus valores ecológicos y agrícolas. En estos terrenos se aplican las Condiciones Específicas de Protección en el Suelo no Urbanizable.

##### III.1.2. ACTIVIDADES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.

El Suelo no Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Las actividades propias del Suelo no Urbanizable son aquellas que constituyen la base

productiva de su aprovechamiento, es decir, los agrícola, pecuario y forestal. La regulación que estas Normas establecen, tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada una de las actividades con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos y productivos de los terrenos.

Son actividades compatibles con las anteriores aquellas que deban localizarse en el medio rural; sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que les imponen estas Normas, tienden a garantizar su compatibilidad con las actividades propias del medio rural y la protección de sus valores.

Las empresas que hasta ahora vienen desempeñando actividades extractivas (áridos) y mineras (yesos) serán las únicas que podrán seguir desarrollando dichas actividades, mediante el oportuno expediente de legalización, tal y como se expone en el anexo al inventario de instalaciones en Suelo no Urbanizable. Una vez cumplidos los trámites que autoricen a dichas empresas las respectivas actividades, éstas podrán solicitar ampliar su superficie de explotación, siempre y cuando se justifique el interés social y económico de la propuesta.

Son actividades prohibidas con carácter general en el ya citado Suelo no Urbanizable, aquellas que tienen su destino natural en el medio urbano, así como las que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo especialmente protegido, se prohíben además aquellas actividades incompatibles con el fomento y protección de las actividades y valores característicos de cada uno de los ámbitos que se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

### III.1.3. CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES.

El Suelo no Urbanizable tiene el aprovechamiento urbanístico que le confieren las presentes Normas en su apartado III.2.1., previo el cumplimiento de los requisitos y condiciones particulares establecidos para cada supuesto en el punto III.4.

Las edificaciones e instalaciones permitidas, lo son en razón del fomento y protección de las actividades propias del Suelo no Urbanizable o de las que están asociadas al mismo, así como de la regulación y control de aquellas que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, a las actividades, y a las transformaciones que sobre el Suelo no Urbanizable imponen estas Normas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico.

### III.1.4. FACULTADES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

De conformidad con lo previsto en el artículo 50 de la Ley 9/95, la clasificación del Suelo como No Urbanizable comporta por sí sola la delimitación del contenido del derecho de

propiedad, quedando este integrado en los siguientes términos:

A) Facultades.

- a) Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación. En todo caso, el empleo de los referidos medios estará sujeto a las limitaciones impuestas por la legislación aplicable por razón de la materia.
- b) Realizar, utilizar según su destino legítimo y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en la citada Ley y en estas Normas conforme a las condiciones y procedimientos establecidos.

B) Deberes.

- a) Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico, absteniéndose de realizar cualquier clase de actividad o acto que pueda tener como consecuencia o defecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- b) Permitir a la Administración pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características, así lo requieran, siempre que estos no sean objeto de explotación legítima rentable.
- c) Cumplir los planes y los programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a las que se refiere la letra a) del apartado A) anterior.
- d) Cumplir las obligaciones o levantar, en su caso, las cargas impuestas en virtud de la Ley para el ejercicio de las facultades a que se refiere la letra b) del apartado A) anterior.

De conformidad con lo previsto en el artículo 51 de la Ley 9/95 citada, la clasificación como Suelo No Urbanizable sujeto a un régimen específico de protección determina por sí sola la modulación de la delimitación del contenido del derecho de propiedad a que se refiere el artículo 50, en los términos en los que la ordenación establecida por el planeamiento territorial y urbanístico concrete aquel régimen de protección.

A tal efecto se formalizarán por la Comunidad de Madrid con los propietarios de los terrenos clasificados como tales los oportunos convenios para establecer las medidas necesarias para una debida preservación del medio ambiente.

### III.2. ACTUACIONES.

### III.2.1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

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 Norma III.4.1. 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) Las actividades indispensables, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- d) Los servicios integrados en áreas de servicio de la carretera y las instalaciones complementarias al servicio de aquella.
- e) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

La calificación urbanística podrá legitimar el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación, de las reseñadas en los apartados a), c) y e) anteriores.

### III.2.2. URBANIZACIONES ILEGALES.

En los ámbitos relacionados en el Anexo a la Ley Especial 9/85 de la Comunidad de Madrid para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales serán de aplicación las determinaciones establecidas por los Planes de Ordenación de Núcleo con las modificaciones que se puedan establecer por la vía administrativa en el desarrollo del procedimiento iniciado por sus propietarios, todo ello de acuerdo con las limitaciones que, por otra parte, pueda imponerle la Ley 6/1994 de la C.A.M.

No podrá ser autorizada en este ámbito la realización de ninguna actuación de las sujetas a previa obtención de licencia municipal hasta que no se regularice dicho ámbito de acuerdo con el párrafo anterior, salvo la ejecución, tanto de instalaciones de utilidad pública o interés social, como de actuaciones tendentes a restaurar la situación física de los terrenos a su estado anterior a la modificación producida como consecuencia de las actuaciones

urbanísticas ilegales.

Todas las edificaciones e instalaciones existentes en los ámbitos objeto del presente apartado que no fueran en su día autorizadas por licencia, o que se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la posibilidad de adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, quedan expresamente calificadas fuera de ordenación, y se considerarán susceptibles de demolición a los efectos del artículo 137 de la Ley del Suelo. Esta norma no será de aplicación a las instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

### III.2.3. DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo no Urbanizable, sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo no Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad, requieran de este instrumento.

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.

### III.2.4. ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el Inventario de Instalaciones en Suelo no Urbanizable, que se constituye como Anejo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en el Suelo no Urbanizable en la fecha de su aprobación. Dichas instalaciones, hayan o no sido 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 o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente Normativa.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar: la seguridad de las personas y bienes; la salubridad, ornato y conservación del inmueble; la corrección del impacto de la instalación y de la actividad en el medio; y la integridad del dominio público; tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación en

las fichas del Inventario anejo, como las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

b/ Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa. Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el apartado c/ de esta Norma.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

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

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

Sin embargo, no se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que en las fichas correspondientes del Inventario anejo se consideren expresamente susceptibles de expropiación o demolición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

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

En el caso en que la ficha correspondiente del Inventario declare expresamente la actividad incompatible con el medio en que se ubica, deberán preverse las medidas para que se produzca el cese de la actividad en el plazo fijado en la misma.

c/ Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación. En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado b/ anterior para las instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En todas las industrias existentes salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con el medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa.

No se podrá aplicar esta tolerancia a las actividades que en la correspondiente ficha del Inventario anejo se declaren expresamente incompatibles con el medio ambiente.

En todo caso, no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente (garantizadas en este caso mediante

aval), las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el apartado b/.

### III.3. OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

#### III.3.1. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE EXPLOTACIONES AGRARIAS.

Las edificaciones o instalaciones que se podrá autorizar edificar con carácter ordinario en Suelo no Urbanizable, son las destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones, habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares, siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas, habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.
- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.
- Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población.
- En cualquier caso, la superficie máxima construida será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor; justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente.

Estas construcciones deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo, o en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquella.

Se entenderá cumplida esta condición, cuando aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que aun no siendo colindantes, forman en conjunto una unidad orgánica de explotación. Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito, la autorización no producirá efecto alguno.

### III.3.2. OTRAS OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Sobre el Suelo No Urbanizable común podrán legitimarse las construcciones e instalaciones previstas en los apartados b), c), d) y e) de la Norma III.2.1, incluido el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de las explotaciones de los casos c) y e) y cumpla con los requisitos y condiciones señalados en los distintos apartados de la Norma III.3.1. y III.4.

### III.3.3. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

Todas las edificaciones e instalaciones en Suelo no Urbanizable, tanto si son agrarias como de utilidad pública o interés social, están sujetas a las Condiciones Generales de la Edificación y a las Condiciones Específicas de Protección dictadas en estas Normas.

## III.4. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN.

### III.4.1. ALTERACIONES DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el suelo no urbanizable sólo se podrán realizar actos que, tengan por objeto la parcelación, segregación, o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y en particular, respeten la unidad mínima de cultivo en cada caso establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la C.A.M.. Dichos actos están sujetos a licencia municipal, siendo nulos a todos los efectos legales aquellos que carezcan de la misma.

En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además vinculante en el caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Estas reglas no son de aplicación a los actos de parcelación, segregación, o división de terrenos o fincas que se deriven de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas y otras, así como las derivadas de actividades mineras.

### III.4.2. CIERRE DE FINCAS.

Los vallados y cierres de fincas en suelo no urbanizable habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situados, debiendo cumplir con los requisitos exigidos por las disposiciones ambientales y urbanísticas, y estarán sujetos en todo caso a licencia municipal.

### III.4.3. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS, INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES.

III.4.3.1. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

A/ Requisitos sustantivos.

Las construcciones e instalaciones de esta naturaleza así como los usos y actividades a los que se destinen, solo 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, definida en la Norma IX.3.2.

La finca o fincas quedarán legalmente vinculadas, en todo caso, a las obras, construcciones o instalaciones y a sus correspondientes actividades o usos. La vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras y construcciones o instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes.

Mientras la calificación urbanística o la licencia municipal permanezcan vigentes, la finca o 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 el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B/ Condiciones particulares de estas obras, construcciones e instalaciones.

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

- \* 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 municipal.

- \* La calificación o el informe, que deberán determinar exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización, se interesarán de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el Ayuntamiento ante el que se solicitará la licencia urbanística correspondiente y antes de proceder a dar trámite municipal a la solicitud, mediante la remisión de una copia de esta 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 deberán fijar, en todo caso, la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación.

- \* 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 y que no será superior, en su cuantía, al diez por ciento (10 %) del presupuesto de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si se acordare.

- \* La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad

de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de la licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente programa de forestación.

C/ La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de calificación urbanística, informe autonómico y/o licencia municipal, será la siguiente:

- Con carácter general:

\* Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 9/95 así como de las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1/500.

\* Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita calificación o informe, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales empleados en cerramientos, cubiertas, carpinterías, y cualquier elemento exterior.  
La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

\* Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, a escala recomendable 1/25.000.

\* Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1/5.000. De no ser éste plano el del Catastro de Rústica, se acompañará también éste como documentación complementaria.

- Con carácter particular:

\* Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

\* Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a que esté vinculada, deberá justificarse que con

su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población.

\* Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta (60) metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como las Consejerías competentes, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Una vez concedida la calificación urbanística o el informe autonómico por el Órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras.

III.4.3.2. Obras, construcciones o instalaciones para la extracción o explotación de recursos mineros.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficios reguladas en la legislación minera estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha 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 la misma se acompañe de la pertinente autorización o concesión de la explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

III.4.3.3. Obras, construcciones o instalaciones soporte de actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

A/ Requisitos sustantivos.

Las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este apartado así como los usos y las actividades a los que estas se destinen, solo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán legalmente vinculadas a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos y actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

Mientras la calificación urbanística permanezca vigente, la finca o fincas no podrán ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

B/ Condiciones particulares de estas obras, construcciones e instalaciones.

La realización de esta clase de obras, construcciones e instalaciones y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetas al cumplimiento de cada uno de los siguientes requisitos:

1º) La obtención previa de calificación urbanística autonómica con arreglo al siguiente procedimiento:

- \* 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 Ayuntamiento, acompañado siempre de la documentación técnica correspondiente y del informe que merezca ésta.

- \* Información pública e informe de la Administración General del Estado y de las Consejerías competentes por razón de la materia y del Ayuntamiento afectado, a cuya iniciativa no se deba el expediente, por plazo común mínimo de quince días, cuya apertura deberá anunciarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ella.

- \* Acuerdo resolutorio de la Comisión de Urbanismo de Madrid, que deberá ser motivado. Este acuerdo deberá producirse y notificarse a la Consejería o a la Administración a cuya iniciativa se hubiera incoado el procedimiento dentro de los tres meses siguientes a la formalización efectiva de dicha iniciativa.

2º) 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 podrá darse curso a ninguna solicitud de calificación urbanística sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado plan de restauración.

3º) La prestación, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y por el beneficiario de la calificación urbanística cuando este fuera una persona privada, de garantía suficiente para responder del cumplimiento de las obligaciones que imponga la calificación.

III.4.3.4. Servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.

A/ Requisitos sustantivos.

Las obras, instalaciones y construcciones del presente apartado así como los usos y actividades a los que estas se destinan, solo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquéllas.

La superficie mínima será la establecida en la legislación de carreteras estatal o de la Comunidad de Madrid.

Mientras la calificación urbanística o la licencia municipal 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 el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B/ Condiciones particulares de estas obras, construcciones e instalaciones.

1ª) La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente apartado estarán sujetas al procedimiento regulado en la correspondiente legislación de carreteras con las siguientes particularidades:

- \* 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 deban ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.

- \* 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.

- \* 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 gratuita de cesión al Municipio de una parte del aprovechamiento urbanístico, en forma de pago de un canon o, cuando así lo acepte el Ayuntamiento, de entrega de una parte de la superficie de los terrenos.

La cuantía del canon será como mínimo del cinco por ciento (5 %) y como máximo del diez por ciento (10 %) 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 entrega alternativa no podrá ser inferior a una superficie igual al veinticinco por ciento (25 %) de la finca vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formalización 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.

2ª) La Consejería competente en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento, debiendo éste evacuarlo en un plazo no superior a quince días.

3ª) Todas las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este apartado están sujetas a la previa obtención de licencia municipal.

III.4.3.5. Implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional.

#### A/ Requisitos sustantivos.

Las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere el presente apartado, que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional, sólo podrán ser calificadas siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo 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.

Dichas obras, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades a los que estas se destinen, solo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán legalmente vinculadas a las correspondientes obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima de tres (3) hectáreas.

Mientras la calificación urbanística y la licencia municipal 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 el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### B/ Condiciones particulares de estas obras, construcciones e instalaciones.

La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en este apartado 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:

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

La calificación deberá precisar, 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 cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de dichos terrenos. Deberá interesarse directamente de la Comunidad de Madrid, tramitándose por el siguiente procedimiento:

- \* 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.
- \* 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 Ayuntamiento 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.
- \* 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.
- \* Resolución motivada de la Comisión de Urbanismo.
- \* 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.

2º) 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 máximo del diez por ciento (10%) 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.

3º) La cobertura por licencia en vigor.

La licencia municipal se otorgará por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente, será de diez años. En el caso de las obras, construcciones e instalaciones objeto del presente apartado, el plazo podrá calcularse en función del preciso en cada caso para la amortización de la inversión inicial.

La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación así como del estudio de impacto ambiental presentado ante la Comunidad de Madrid.

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 presupuesto de la misma, y el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.

4º) 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.

5º) La cesión gratuita al Ayuntamiento 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 (5%) y como máximo del diez por ciento (10%) 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 podrá ser inferior a una superficie igual al veinticinco por ciento (25%) de la finca vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formalización 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.

#### III.4.4. FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE DEBERES Y CARGAS URBANÍSTICAS.

Los deberes y las cargas previstos en la Ley 9/95, en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el Suelo No Urbanizable, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán consignarse en escritura pública e inscribirse, conforme a su legislación reguladora, en el Registro de la Propiedad.

#### III.4.5. INVALIDEZ DE LOS ACTOS DE CALIFICACIÓN Y AUTORIZACIÓN.

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas autonómicas y las licencias municipales que, respectivamente otorguen y legitimen en Suelo No Urbanizable y para la realización de las correspondientes actividades, la ejecución de obras, construcciones e instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes establecidos en la Norma III.4.1. y artículos concordantes del Capítulo 2 del Título VI de la Ley 9/95.

### III.5. NÚCLEO DE POBLACIÓN

#### III.5.1. CONCEPTO.

Se entiende como núcleo de población, aquella asociación de edificaciones domésticas que por desarrollo sucesivo puedan llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese de actuaciones de conjunto para solucionar los problemas de abastecimiento de agua y energías y de tratamiento y depuración de vertidos y residuos.

### III.5.2. RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población y que, por tanto, definen el riesgo de formación, son:

a/ Cuando las edificaciones que se proyectan estén localizadas a una distancia inferior a ciento cincuenta (150) metros del límite de los suelos Urbano o Urbanizable definidos en estas Normas.

b/ Cuando se actúe en el territorio cambiando el uso rústico por otros de características urbanas; tanto por ejecución de obras como por parcelaciones que por sus características puedan avocar a esos usos, que se pueden manifestar por:

- parcelaciones impropias o incapaces para los usos agropecuarios y agrarios en general.
- trazado de viarios, o mejora de caminos existentes, incluso por compactación de tierras con anchos superiores a los tres (3) metros; fuera de las previsiones de un Plan de Explotación Agraria o de Extracción, debidamente autorizados por los organismos competentes, o de las propias de esta Norma.

## TÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### IV.1. DETERMINACIONES GENERALES.

#### IV.1.1. DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS.

- a/ Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b/ Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c/ Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d/ Realojar a los ocupantes legales de los inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo y en los términos y condiciones establecidas por la legislación de pertinente aplicación.
- e/ Poner a disposición de la Administración actuante los elementos de la urbanización interior así como las necesarias conexiones exteriores con las redes generales del territorio terminados y en perfecto estado de funcionamiento.
- f/ Solicitar licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- g/ Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
- h/ Conservar la edificación en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.

#### IV.1.2. FACULTADES URBANÍSTICAS

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición secuencial de los siguientes derechos: a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación, en los términos previstos en el artículo 23 de la Ley del Suelo.

La regulación de la adquisición y pérdida de todas y cada uno de los derechos antes citados se regirá por lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes de la Ley del Suelo.

### IV.2. DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que estas Normas declaran aptos para ser urbanizados, y se delimitan como tales en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo.

El régimen del Suelo Urbanizable se debe entender como transitorio y se aplica al suelo hasta que éste consiga su último destino, que es el de Suelo Urbano.

El Suelo Urbanizable se divide en Sectores que se delimitan en el Plano de Gestión.

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 correspondientes fichas de Condiciones de Desarrollo del Sector.

#### IV.2.1. DESARROLLO.

El desarrollo de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se realizará a través de Planes Parciales como determina el Art. 94.2 del Reglamento de Planeamiento, y contendrán la parcelación urbanística, las determinaciones, la asignación de usos pormenorizados, las obras de urbanización y las de edificación.

Cada Plan Parcial abarcará la totalidad de un Sector. Para su ejecución el Sector se podrá dividir en Unidades de Ejecución que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del artículo 143 y 144 de la Ley del Suelo.

Se adjuntan a estas Normas unas Fichas de Condiciones de Desarrollo de los Sectores en las que se incluyen las determinaciones básicas de ordenación, sistemas de actuación para su ejecución, edificabilidad, número máximo de viviendas y otros factores que de manera vinculante u orientativa, según se expresa en las mismas, condicionan la redacción de los Planes Parciales que los han de desarrollar.

Dada la magnitud y características especiales del Area de Reparto “D”, el Plan Parcial que la desarrolle podrá establecer áreas de actividad cuya ordenación se remita a la redacción de Planes Especiales o Estudios de Detalle, tal como se establece en la ficha.

Los Planes Parciales, Planes Especiales, etc. deberán incorporar al documento un informe de viabilidad del suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general, de la actuación, emitido por el Canal de Isabel II.

#### IV.3. ACTUACIONES.

##### IV.3.1. EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales definidos en estas Normas.

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 un Polígono completo y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan.

#### IV.3.2. 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, y quedará siempre condicionada a ejecución de las obras de urbanización, salvo la presentación de los oportunos avales que garanticen su posterior desarrollo.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del Sector no estuviera contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia.

Las parcelaciones se atenderán a las Condiciones de la Parcela que estas Normas prevén para Suelo Urbano y a las condiciones impuestas en su Sector respectivo a través de la correspondiente ficha.

#### IV.4. EDIFICACIÓN.

##### IV.4.1. DERECHO A EDIFICAR.

El derecho a edificar no podrá adquirirse y, por tanto, ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurran asimismo los siguientes requisitos:

- Que el propietario haya adquirido los derechos a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico, en los términos fijados en la Ley del Suelo.
- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- 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.

##### IV.4.2. 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 concurran, además de los requisitos anteriores, los siguientes:

- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- 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 de solar. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación y urbanización simultánea de una parcela en los SAUs y Unidades de Ejecución cuyo ámbito territorial pertenezca a un solo propietario, y que por el estado de realización de las obras de

urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que la terminación de la edificación de la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

- 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.

Para valorar esa garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones; no se podrán descontar sin embargo la fianzas depositadas en la tramitación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

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

En el supuesto de coincidencia entre urbanizador y promotor, el incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida tanto de la fianza que se refiere en el apartado anterior como del 50% del aprovechamiento urbanístico adquirido, en los términos establecidos en la Ley del Suelo.

#### IV.4.3. SISTEMAS GENERALES.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Parciales, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales, 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.

#### IV.5. OBLIGACIONES.

##### IV.5.1. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable, los promotores de los terrenos están obligados a cumplir, además de las obligaciones genéricas establecidas en la Ley y recogidas en los artículos precedentes, las siguientes:

- Costear la totalidad de las obras de urbanización del Sector y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de

Gestión Urbanística y en el artículo 72 de la Ley 9/95.

- 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.

- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:

- \* Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector o Polígono, en la cuantía definida en los planos de ordenación.

- \* Terrenos destinados a viales interiores del Sector o Polígono.

- \* 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.

- \* El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del Sector, totalmente urbanizado.

- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

#### IV.5.2. 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 las 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.

#### IV.5.3. PLAZOS.

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 de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Dichos Planes Parciales, al fijar los plazos exigidos en el artículo 3 de la citada Ley 4/1.984, no sobrepasarán los que se establecen en la ficha correspondiente. Para computar esos plazos se estará a los siguientes criterios:

- 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.

- Para la presentación a trámite de los Proyectos de Compensación o, 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.

- El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización contará desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. En ese plazo deberá asimismo registrarse, a favor del Ayuntamiento, los viales y todas las cesiones obligatorias establecidas en el Plan Parcial correspondiente.

Los Proyectos de Parcelación que deban presentarse a trámite para la obtención de la preceptiva licencia, lo deberán hacer en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

## TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

### V.1. DETERMINACIONES GENERALES.

#### V.1.1. DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS.

a/ Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b/ Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

c/ Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d/ Realojar a los ocupantes legales de los inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo y en los términos y condiciones establecidas por la legislación de pertinente aplicación.

e/ Poner a disposición de la Administración actuante los elementos de la urbanización interior así como las necesarias conexiones exteriores con las redes generales del territorio terminados y en perfecto estado de funcionamiento.

f/ Solicitar licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

g/ Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

h/ Conservar la edificación en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no

autorizados.

### V.1.2. FACULTADES URBANÍSTICAS

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición secuencial de los siguientes derechos: a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación, en los términos previstos en el artículo 23 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

La regulación de la adquisición y pérdida de todas y cada uno de los derechos antecitados se regirá por lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes del Texto Refundido vigente.

### V.1.3. DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, cumpliendo los requisitos expresados en el artículo 10 de la Ley del Suelo, se delimitan como tales en los Planos de División Urbanística del Suelo y de Gestión del Suelo.

Al objeto de regular los usos del Suelo Urbano, se establecen diferentes Zonas, que difieren en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo.

Las diferentes Zonas delimitadas son las siguientes:

RC Casco antiguo  
RE Ensanche  
RU Unifamiliares  
RD Conservación de la edificación  
AI Actividad Industrial

## V.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

### V.2.1. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

En aquellas parcelas comprendidas dentro del ámbito que abarca el Suelo Urbano que no se encuentren incluidas en ninguna Unidad de Ejecución, los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán asistemáticamente, de acuerdo con lo establecido en la Ley, en las condiciones generales y en las particulares de cada zona.

La ejecución de todas las obras y actividades está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

Los propietarios cumplirán los deberes que les incumben legalmente conforme a las siguientes reglas:

a) La realización material o, en su caso, el pago de los costes de las obras de urbanización que sean precisas para la efectiva adquisición por los terrenos de la condición de solar deberán de quedar suficientemente aseguradas.

b) Los terrenos que deban de servir de soporte a las correspondientes obras de urbanización deberán ser cedidos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, antes de que den comienzo tanto aquellas obras, como las de edificación.

c) Se realizará la cesión del aprovechamiento que exceda del que sea susceptible de apropiación por el propietario en forma de indemnización sustitutoria en metálico equivalente al valor urbanístico.

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 Actuación 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.

#### V.2.2. ACTUACIONES INCLUIDAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La delimitación de Unidades de Ejecución definidas en los Planos de Gestión del Suelo, se considera tramitada, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con su aprobación definitiva, se entenderá asimismo iniciado el expediente que corresponda al Sistema de Actuación asignado, definido en las fichas de condiciones de desarrollo que contienen estas Normas, 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.

#### V.2.3. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

En los Anexos que forman parte integrante de estas Normas se describen en Fichas las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Ejecución delimitadas por las presentes Normas cuyos ámbitos se recogen en el plano de gestión del suelo.

La superficie bruta de la Unidad de Ejecución señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los distintos planos de ordenación.

#### V.2.4. PARCELACIÓN.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbano hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución de la Unidad no estuviera contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de

Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia.

Las parcelaciones se atenderán a las Condiciones de la Parcela que estas Normas prevén para Suelo Urbano y a las condiciones impuestas en la Unidad respectiva a través de la correspondiente ficha.

### V.3. PLANES Y PROYECTOS.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las finalidades siguientes:

#### V.3.1. PLANES ESPECIALES.

Redactados con algunos de los objetivos siguientes:

- Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.
- Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales o locales.

#### V.3.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Redactados con los objetivos:

- Reajustar alineaciones insuficientemente definidas.
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

#### V.3.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización, esto es: vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.

#### V.3.4. PROYECTOS 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.

#### V.3.5. PROYECTOS DE COMPENSACIÓN, REPARCELACIÓN Y EXPROPIACIÓN.

Con los objetivos propios de cada proyecto.

#### V.3.6. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

Para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

### V.3.7. PROYECTOS 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 sólo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar definido en estas Normas en Condiciones de Parcela.

### V.4. GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

La gestión y ejecución de las determinaciones recogidas en las presentes Normas Subsidiarias para el suelo urbano podrá ser sistemática o asistemáticamente,

#### V.4.1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN CONTINUAS. EJECUCIÓN SISTEMÁTICA.

Se podrán definir áreas para su desarrollo a través de Estudios de Detalle o Planes de Reforma Interior, para los que se deberán determinar las unidades de ejecución cuya delimitación se deberá llevar a cabo obligatoriamente con la aprobación definitiva del Plan Especial, conforme a lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley del Suelo o con la aprobación del Estudio de Detalle, con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Podrá asimismo el Ayuntamiento de San Martín de la Vega delimitar unidades con la simultánea previsión de actuaciones expropiatorias.

En el plano de Gestión del Suelo se han delimitado unidades de actuación continuas, cuyas delimitaciones definitivas deberán llevarse a cabo por el Ayuntamiento mediante el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

#### V.4.2. FIJACIÓN DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Los sistemas de actuación para el desarrollo de las Unidades de ejecución previstas por estas Normas, se fijan en las respectivas fichas de Condiciones de Desarrollo sin que se pueda modificar esta determinación.

Si el sistema no está fijado con carácter vinculante en la aprobación de la delimitación definitiva de la Unidad, el Ayuntamiento deberá definir el sistema de actuación a seguir pudiendo éste ser distinto al propuesto en la ficha.

#### V.4.3. EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos unidades de ejecución en los que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de ejecución

correspondiente.

Los propietarios podrán asimismo constituirse en una asociación administrativa de cooperación, a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

En las Unidades de Ejecución que se hayan de ejecutar por el sistema de compensación, se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

#### V.4.4. PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación, corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de ejecución. Por sí mismos, o a través de la entidad urbanística colaboradora constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a/ Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses, se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento, y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b/ El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas, devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España, o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

c/ Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente

para compensar tales gastos cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

#### V.4.5. EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA DEL SUELO URBANO.

Aquellas parcelas no incluidas en unidades de ejecución se ejecutarán teniendo en cuenta los preceptos legales relativos a las transferencias de aprovechamiento urbanístico en aquellos supuestos en que se produzcan desajustes entre el aprovechamiento real o permitido por el Plan y el aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

#### V.4.6. GESTIÓN DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS.

Las Áreas de Gestión Homogénea derivadas de figuras de planeamiento y unidades de actuación se regirán por las determinaciones contenidas en aquellas

### TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

#### VI.1. DETERMINACIONES GENERALES.

##### VI.1.1. DEFINICIÓN.

Estas determinaciones generales establecen las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico del Término Municipal.

##### VI.1.2. APLICACIÓN Y CLASES.

Las condiciones generales de protección son de aplicación en todas las construcciones, instalaciones, actividades y usos, y también en el destino del suelo de todo el Término Municipal.

Se distinguen tres clases de protección:

- Protección ambiental.
- Protección de la edificación.
- Protección de interés cultural.

Complementan a estas Condiciones Generales las Condiciones Específicas de Protección en el Suelo no Urbanizable que protegen algunos ámbitos concretos de esta clase de suelo.

##### VI.1.3. RESPONSABILIDAD.

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

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades, que puedan resultar un atentado ambiental estético o

inconvenientes por su emplazamiento.

Esta responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden, aún fuera de lo que es el obligatorio trámite de la petición y concesión de licencias, y del exacto cumplimiento en todo lo relacionado con sus aspectos ambientales.

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, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina, o aquéllas que pudieran ocasionar por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño, así como cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

## VI.2. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

### VI.2.1. ASENTAMIENTOS DISPERSOS.

Fuera de los suelos urbanizable y urbano, se atenderá para la ubicación de cualquier tipo de construcción, instalación o actividad, a las características que sean normales en la zona y para la actividad a la que se destinen cuidando el impacto ambiental.

### VI.2.2. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y CALIFICACIONES AMBIENTALES.

La presente norma tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la protección del medio ambiente (B.O.C.M. de 18-04-91. Corrección de errores B.O.C.M. de 22-04-91); Decreto 19/1992, de 13 de marzo, que modifica parcialmente los anexos de la Ley (B.O.C.M. de 13-04-92) y Decreto 123/1996, de 1 de agosto, por el que se modifica el anexo II de la también citada Ley (B.O.C.M. nº 217, de 11-09-96).

#### VI.2.2.1. Evaluación de impacto ambiental.

Deberán someterse a los procedimientos de evaluación de impacto ambiental los proyectos, obras o actividades públicos o privados, que se realicen en este término municipal y estén incluidos en los anexos I y II de la Ley 10/1991.

La evaluación de impacto ambiental a la que hace referencia el párrafo anterior se regulará por el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental; por las disposiciones contenidas en la Ley 10/1991 antes mencionada; por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre; demás Normativa de Desarrollo y por las presentes Normas Subsidiarias.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en supuestos excepcionales y mediante acuerdo motivado y con respecto, en todo caso, a la legislación básica del Estado, podrá excluir a un proyecto determinado del trámite de evaluación de impacto ambiental.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las

circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados.

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental, podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- la situación de la instalación en el medio;
- el volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.;
- la degradación física del entorno, el almacenaje o estacionamiento inadecuados, movimientos de tierras, transformación de la vegetación, etc.;
- el tránsito de vehículos;
- los vertidos y emisiones al medio ambiente de cualquier tipo de residuos;
- el uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que pueda afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.
- Identificación de los elementos del proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
- Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
- Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio, que tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento, se detectan.
- Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del Proyecto original en el sentido de aplicarle las medias correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería competente en materia urbanística.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su

caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

#### VI.2.2.2. Calificación ambiental.

Se entiende por calificación ambiental el análisis a que ha de someterse una actividad con objeto de conocer las posibles perturbaciones producidas en el medio ambiente derivadas de su puesta en funcionamiento. La calificación ambiental determinará la conveniencia o no de otorgar las licencias de apertura de actividades industriales y mercantiles, tanto públicas como privadas.

Se someterán a trámite de calificación ambiental las actividades enumeradas en los anexos III y IV de la Ley 10/1991.

#### VI.2.3. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres privados deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

#### VI.2.4. MOBILIARIO URBANO.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano, kioscos, puestos y monumentos, que deberán resolverse de forma sencilla cuidando su adecuación en el entorno.

#### VI.2.5. ARBOLADO Y VEGETACIÓN.

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

Se hace hincapié en el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

#### VI.2.6. VERTIDOS.

Se distinguen tres clases de vertidos: sólidos, líquidos y gaseosos.

##### VI.2.6.1. Vertidos sólidos.

Al Ayuntamiento corresponde la conducción, acumulación y recogida de las basuras domiciliarias, así como señalar las características, condiciones y circunstancias del servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de basura y

las tasas o arbitrios por la prestación del servicio.

Para la recogida de basuras no domiciliarias, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestará en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión. Entre tanto el Ayuntamiento dispondrá un servicio de contenedores dando publicidad de la situación de los mismos.

Al Ayuntamiento le corresponde definir la localización e implantación de escombreras y vertederos y sus características.

No se permite, pues, verter basuras o escombros del tipo que sean, en puntos distintos a los establecidos por el Ayuntamiento para este fin y, en cualquier caso, productos no contemplados en las características.

Será de aplicación en todo lo que corresponda, esté en vigor, y no contradiga estas Normas, la Real Orden 3-1-1923 del Ministerio de la Gobernación denominada "Instrucciones Técnico-Sanitarias para los pequeños municipios", el Real Decreto de 9-2-1925 de Presidencia de Gobierno denominado "Reglamento de Sanidad Municipal" y la Ley de Residuos Sólidos de 1975 (modificado por el Real Decreto 1163/86), así como el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, y Peligrosas". Los primeros especialmente destinados a núcleos o asentamientos de actividades agropecuarias.

En todo caso se considerarán como ámbitos o espacios donde prohibir su localización los siguientes:

- En ningún punto del suelo Urbano o Urbanizable (en los Sectores Aptos para Urbanizar), en lo que no sea almacenar productos de derribo en propia parcela previo permiso municipal y de forma circunstancial mientras duren las obras.
- En ningún ámbito del territorio municipal de suelo no Urbanizable afectado por algún grado de protección especial del tipo que sea.

Cualquier proyecto de implantación de vertederos industriales debe ir precedido de un estudio hidrogeológico del terreno que establezca su idoneidad, así como su forma de utilización y mantenimiento.

Como mínimo los vertederos y escombreras deberán cubrirse con tierra de forma periódica, y una vez agotados, reponer la capa vegetal y de arbolado con especies propias de la zona.

#### VI.2.6.2. Vertidos líquidos.

A los efectos de vertido de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración, regirán las siguientes normas:

a) Los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento se efectuarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, y en particular:

- Quedan prohibidos los vertidos al sistema integral de saneamiento de todos los compuestos y materias que de forma enumerativa quedan agrupados, por similitud

de efectos, en el Anexo I de la citada Ley.

- Se consideran vertidos tolerados todos los que no estén incluidos en el citado Anexo dentro de las limitaciones generales cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación con los incluidos en la tabla del Anexo II de la Ley, quedando prohibida la dilución para conseguir niveles de concentración que posibiliten su evacuación al sistema integral de saneamiento.
- Toda instalación industrial que utilice el sistema integral de saneamiento para evacuar sus vertidos deberá presentar en el Ayuntamiento la correspondiente identificación industrial y aquéllas que estén comprendidas en el Anexo III de la Ley 10/1993, deberán presentar además de la identificación industrial la correspondiente solicitud de vertido, debiendo presentar con carácter previo a cualquier cambio en la composición del vertido respecto de los datos declarados en la solicitud comprendidos en los Anexos II y III de la Ley una nueva solicitud de vertido en la que se hagan constar los datos correspondientes a aquél para el que se solicita la nueva autorización.
- Los datos consignados en la solicitud de vertido deberán estar debidamente justificados, pudiendo, no obstante, el Ayuntamiento, requerir en forma motivada al solicitante, una análisis del vertido, realizado por laboratorio homologado, cuando existan indicios racionales de anomalías en los datos presentados.
- Las autorizaciones de vertidos, la modificación o suspensión de las mismas y la información a la Comunidad de Madrid sobre las concedidas o modificadas por el Ayuntamiento se registrarán por lo dispuesto en la Ley 10/1993.
- Los usuarios titulares de una actividad industrial deberán tomar las medidas adecuadas para evitar descargas accidentales de vertidos que puedan ser potencialmente peligrosas para la seguridad física de las personas, instalaciones, Estación Depuradora de Aguas Residuales o bien de la propia red de alcantarillado.
- Si por accidente, fallo de funcionamiento o de la explotación de las instalaciones del usuario se produjese un vertido prohibido que pudiese originar situaciones de emergencia y peligro para las personas o para el sistema integral de saneamiento, el usuario deberá comunicar urgentemente por el medio más rápido la circunstancia producida al Ente Gestor de la explotación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, al Ayuntamiento y a la Agencia de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid con objeto de evitar o reducir al mínimo los daños que pudieran causarse, debiendo adoptar todos los medios a su alcance para reducir al máximo los efectos de la descarga accidental.
- Las restantes medidas a tomar en supuestos de emergencia; los muestreos, análisis y autocontrol de vertidos; inspección y vigilancia de todos los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento y la disciplina de vertidos se registrarán por lo dispuesto en la Ley 10/1993.

#### VI.2.6.3. Vertidos aéreos.

A los efectos de vertidos aéreos a la atmósfera se cumplirán los niveles de dispersión

establecidos por el Decreto de 646/1991 12 de abril y disposiciones concordantes.

### VI.3. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Existen en San Martín de la Vega algunos edificios y conjuntos contruidos, que por sus particulares valores arquitectónicos o urbanos necesitan de una protección con el fin de no degradarlos.

#### VI.3.1. CATÁLOGO.

Estas Normas establecen un Catálogo de las Edificaciones Protegidas en el que se recogen aquéllas edificaciones que cuenten con valores arquitectónicos y ambientales, aunque no sean piezas singulares, por ser integrantes de un determinado ambiente que se quiere conservar y que, por lo tanto, constituye el patrimonio local.

Los edificios incluidos en el Catálogo se protegen en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio, y todos los rasgos que contribuyan a singularizarlo.

#### VI.3.2. OBRAS PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.

En los edificios protegidos son admisibles los siguientes tipos de obras, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio:

- Obras de restauración.
- Obras de conservación.
- Obras de consolidación.
- Obras de acondicionamiento.
- Obras exteriores de reforma menor que no supongan alteración del cerramiento de la fachada.
- Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.
- Obras de reestructuración, con la limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria.

Se prohíbe el derribo total o parcial de los edificios catalogados, salvo en aquellas partes que puntualmente desvirtúen elementos originales de la edificación a conservar u oculten partes existentes de valor arquitectónico o artístico.

#### VI.3.3. NORMAS DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA.

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

- Para el mantenimiento de los mismos serán 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 aquéllos casos en que se lleva a cabo una actuación de rehabilitación integral sobre edificios que no estén catalogados. Además les será de aplicación todas aquellas Normas o Leyes referidas al Patrimonio y la Rehabilitación que puedan aprobarse por los Organismos competentes después de estas Normas.
- 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 el derribo total o parcial, se estará a lo dispuesto en II.6 Estado ruinoso de las edificaciones.
- 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, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- A los edificios así catalogados o a los que se rehabiliten integralmente les será de aplicación:
  - \* El artículo 59 de la Ley del Suelo 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.
- Los inmuebles catalogados no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

#### VI.4. PROTECCIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

Gozarán de singular protección y tutela aquellos bienes declarados de Interés Cultural, o que tengan incoado el oportuno expediente administrativo por el Organismo competente, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. nº 155 de 29-7-85), Real Decreto 111/1.986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. nº 24 de 28-7-86), cualquier otra legislación que resulte aplicable o modifique la citada y por las presentes Normas Subsidiarias.

En virtud de lo establecido en el artículo 16 de la Ley 16/1.985, la incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisaran en todo caso, autorización de los Organismos competentes para la ejecución de dicha Ley.

La suspensión a que hace referencia el párrafo anterior dependerá de la resolución o de la caducidad del expediente incoado.

#### VI.4.1. MONUMENTOS.

La Iglesia Parroquial de la Natividad de Nuestra Señora, tiene incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, por resolución de 19 de diciembre de 1.995, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. nº 16 de 19.1.96).

La mencionada resolución además acuerda la delimitación del entorno de protección del monumento, cuyo plano consta en el tomo nº 3, Documentación Gráfica, calificación y regulación del suelo.

En cuanto al trazado viario existente o históricamente documentado en el entorno afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural a favor de la Iglesia Parroquial citada, el Ayuntamiento ejecutará el respectivo/s proyecto/s de urbanización que deberán contar con la oportuna autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

#### VI.4.2. ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

Por resoluciones de fechas 13, 17 y 20 de diciembre de 1.990, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. nº 17 de 21.1.91), se acuerda la incoación de expedientes de declaración de Bienes de Interés Cultural, con la categoría de zona arqueológica, a favor de los lugares denominados: "Margen derecho del Río Jarama", "Margen Izquierdo del Río Jarama" y "Las Cañadillas", respectivamente.

#### VI.4.3. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

##### VI.4.3.1. Objeto, definición y localización de las áreas de interés.

A/ Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bien de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren, redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo las Normas Subsidiarias 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, toda vez que el presente capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

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

C/ Áreas de interés arqueológico: Este término municipal, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de conformidad con los siguientes criterios:

- Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada con esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.
- Área B: Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.
- Área C: Es en la que se 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.
- Área D: Es la que contiene zonas en las que se sospecha que los restos arqueológicos tienen menor importancia relativa, o su localización es simplemente conjeturable.

#### VI.4.3.2. Normas de actuación y protección.

##### VI.4.3.2.1. 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 informes arqueológicos serán dirigidos por un técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (puntos 1 y 2 del artículo 42 de la Ley 16/1.985). 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 el trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en un 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 Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

C/ La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Para ello la Administración Autonómica dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar 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 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.

E/ Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

- Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tramitación deberá modificarse el proyecto, si ello fuera necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1.988, de 29 de septiembre, B.O.C.M. de 17.10.88), y si este 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 la misma parcela, 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 señalado 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.
- 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, valorándose los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono a 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.

#### VI.4.3.2.2. 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 (puntos 1 y 2 del artículo 42 de la Ley 16/1.985).

El permiso de prospección y excavación seguirá el trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en un 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 obra 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 área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

#### VI.4.3.2.3. 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.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de la exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

#### VI.4.3.2.4. Normas para Áreas D.

En el resto del municipio y siguiendo un criterio tendente a la protección del patrimonio, el Ayuntamiento podrá, asesorado por la Dirección General de Patrimonio Cultural, exigir el seguimiento arqueológico de las zonas en las que se prevean actuaciones de gran magnitud y que puedan afectar gravemente al subsuelo.

#### VI.4.3.3. 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 del Servicio correspondiente o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras apareciesen 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 las áreas A y B.

En áreas en las que se hallan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será en 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.

Sobre estas áreas:

a/ Se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimientos de tierra, 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 a 50 cms.

c/ En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

d/ Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamiento para el municipio.

#### VI.4.3.4. Delimitación de las áreas.

La delimitación de las diferentes áreas viene recogida en los planos que constan en el tomo nº 3, Documentación Gráfica, Calificación y Regulación del Suelo.

## TÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### VII.1. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA.

#### VII.1.1. DEFINICIÓN.

Son las condiciones que debe cumplir el suelo en su consideración de parcela.

#### VII.1.2. APLICACIÓN.

Las condiciones de la parcela son de aplicación en toda segregación, agregación, delimitación y reparcelación, y se señalan en el régimen correspondiente al uso o actividad a que se destina y en la regulación de zona.

#### VII.1.3. PARCELA MÁXIMA Y MÍNIMA.

Estas normas fijan las superficies mínimas y en algunos casos también las máximas, que pueden tener las parcelas según el uso al que se destinan y la zona en que se encuentren.

#### VII.1.4. SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en los artículos VII.1.7. y VII.1.8, y no exista la posibilidad de agregación o reparcelación con otras colindantes.

La segregación de fincas en que existiera edificación, deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones.

Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Cuando estas normas establezcan parcela máxima, no podrán formularse segregaciones o agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a las de la parcela máxima.

#### VII.1.5. DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y en su defecto, en los planos catastrales.

#### VII.1.6. LINDEROS.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la diferencian de sus colindantes.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela su amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Las dimensiones máxima y mínima de los linderos queda establecida por estas Normas en

valores absolutos.

#### VII.1.7. PARCELA EDIFICABLE.

Para que una parcela sea edificable, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que estas Normas o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que se encuentre y estar calificada con destino a un uso edificable, además de satisfacer las siguientes condiciones:

a/ Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales en conexión con el alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

b/ Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo a/.

c/ Tener cumplidas todas las determinaciones que fijan estas Normas, así como las correspondientes a la Unidad de Actuación en que pueda estar incluida para la distribución de cargas y beneficios del planeamiento.

d/ Cumplir las condiciones de parcela y linderos máximos y mínimos.

#### VII.1.8. SOLAR.

Tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones generales de la parcela, y podrán ser edificadas una vez satisfechos los derechos y concedida la oportuna Licencia Municipal de Obras.

### VII.2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

#### VII.2.1. DETERMINACIONES GENERALES.

##### VII.2.1.1. Definición.

Estas determinaciones establecen las condiciones a que debe sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

##### VII.2.1.2. Capacidad para edificar.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación de la Zona en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

##### VII.2.1.3. Clases y condiciones.

a/ La edificación deberá cumplir las condiciones referentes a los siguientes aspectos:

- Condiciones de posición en la parcela.
- Condiciones de ocupación de la parcela.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen y forma.
- Condiciones de calidad e higiene.
- Condiciones de dotaciones y servicios.
- Condiciones de seguridad.
- Condiciones ambientales.
- Condiciones de imagen urbana, composición y materiales.

b/ Las condiciones generales de la edificación, deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total. En Suelo Urbanizable, la edificación cumplirá además las condiciones que señale el Plan Parcial que lo desarrolla.

C/ En el ámbito denominado Area de Reparto D, dadas sus especiales características, las condiciones generales de la edificación a las que hace referencia el apartado a) de esta Norma, serán las previstas en el propio Plan Parcial que lo desarrollen, los cuales deberán regular cada uno de los aspectos señalados en el mencionado apartado a).

## VII.2.2. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.

### VII.2.2.1. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en cada una de las Zonas en Suelo Urbano y en los Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

### VII.2.2.2. Aplicación.

Las condiciones que determinan la posición de las construcciones dentro de las parcelas, son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

### VII.2.2.3. Posición de la edificación respecto a la alineación.

a/ Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- En línea, cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- Fuera de línea, cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- Retranqueada, cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

b/ Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar fuera de línea.

c/ Todas las edificaciones de nueva planta deberán respetar las separaciones a linderos,

retranqueos, separaciones entre edificios y el fondo edificable que marquen estas Normas, situándose la totalidad de lo edificado dentro del área de movimiento de la edificación.

d/ En aquellos casos en que las normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las del entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

### VII.2.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

#### VII.2.3.1. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisa la superficie de la parcela para que pueda ser ocupada por la edificación, y la que debe restar ó quedar libre de construcciones.

#### VII.2.3.2. Aplicación.

a/ Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación para obras de nueva edificación y para las obras que suponen nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

b/ Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia concernientes a las superficies ocupable, ocupada y libre que se determinan en estas Normas.

#### VII.2.3.3. Superficie ocupable.

La cuantía de la superficie ocupable es el resultado de la aplicación de las diferentes referencias de posición, siendo coincidente con el área de movimiento de la edificación.

#### VII.2.3.4. Ocupación.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable dictados en estas Normas.

### VII.2.4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

#### VII.2.4.1. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

#### VII.2.4.2. Aplicación.

a/ Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y el aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en el que se encuentre la parcela.

b/ Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia concernientes a las superficies edificable, edificada y útil.

#### VII.2.4.3. Superficie edificable.

Las dimensiones de la superficie edificable se señalan mediante la conjunción de determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

#### VII.2.4.4. Superficie edificada.

En el computo de la superficie edificada quedan excluidos los sótanos, semisótanos, los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, el 50% de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, el 50% de los tendedores, las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones generales del edificio y siempre que su cota libre sea inferior a 1,80 m., los cuartos de calderas, contadores y otros análogos que sean de instalación obligatoria, y los balcones y miradores autorizados.

#### VII.2.4.5. Superficie útil.

La superficie útil de una planta o de un edificio se consigue sumando las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

### VII.2.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

#### VII.2.5.1. Definición.

Las condiciones de volumen y de forma son aquellas que definen la organización de volúmenes y la forma de los edificios.

#### VII.2.5.2. Aplicación.

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios, son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela, según la normativa propia de uso a que se destine y a la zona en que se sitúe.

Estas condiciones se establecen mediante los parámetros referentes a las alturas, las plantas y las tipologías edificatorias.

#### VII.2.5.3. Altura del edificio.

a/ Para determinar la altura de un edificio se utilizarán las unidades métricas: altura máxima sobre rasante, altura total, y el número de plantas. Siendo ambas medidas fijadas en estas normas, los máximos admisibles.

b/ En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que de lo contrario se está agrediendo la imagen urbana.

c/ La altura de piso será siempre superior o igual a doscientos cuarenta (240) centímetros. Cuando la edificación sea de nueva construcción, dicha altura será igual o mayor a doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

d/ Por encima de la altura máxima sobre rasante, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales y pendiente uniforme.
- Antepechos y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de noventa (90) centímetros salvo con ornamentos aislados.
- Chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas tecnológicas de la edificación del MOPT, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- Los paneles de captación de energía solar, siempre que como las vertientes de cubierta, no sobrepase el plano de cuarenta y cinco (45) grados de inclinación antes mencionado .

#### VII.2.5.4. Plantas.

Estas Normas permiten únicamente los siguientes tipos de planta: planta baja y planta superior. Se permite también la construcción de sótanos y semisótanos, salvo lo establecida más adelante, con las siguientes limitaciones:

a/ La cota de la cara inferior del techo no podrá ser superior a ciento veinte (120) centímetros de la rasante de la acera.

b/ La altura de piso será siempre superior a doscientos diez (210) centímetros.

c/ Los locales cuya cara inferior de techo supere la cota de ciento veinte (+120) centímetros sobre la cota de acera, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasante.

d/ Los sótanos y semisótanos no se podrán destinar a usos vivideros.

e/ Será exigible en todos los locales bajo rasante un equipo de bombeo autónomo.

f/ Queda expresamente prohibida la ejecución de semisótanos en el caso antiguo.

g) En las zonas en que se permitan usos vivideros en las superficies de los espacios bajo

cubierta, éstos deben tener una altura libre mínima de ciento ochenta (180) centímetros.

#### VII.2.5.5. Tipología de la edificación.

Estas normas permiten, según las zonas, las siguientes tipologías edificatorias: entre medianeras, aisladas, agrupadas en hilera, pareadas y bloques en altura.

#### VII.2.6. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

##### VII.2.6.1. Definición.

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

##### VII.2.6.2. Aplicación.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación en obras de nueva edificación y en aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total.

##### VII.2.6.3. Condiciones de calidad.

Las construcciones sujetas a la aplicación de estas condiciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y cumplirán expresamente las normativas vigentes sobre ahorro de energía, aislamientos térmico y acústico, y la Norma Básica de la Edificación.

##### VII.2.6.4. Condiciones higiénicas.

Las construcciones sujetas a la aplicación de estas condiciones, cumplirán también las condiciones higiénicas referentes a la superficie de huecos y superficie de ventilación que aseguren la salubridad de los locales. Para ello:

- Los huecos de iluminación y ventilación deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local.
- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión igual o mayor que un dozavo (1/12) de la planta de la pieza.
- Las cocinas, los garajes, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación.

##### VII.2.6.5. Condiciones de los patios.

###### a/ Dimensiones.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a la altura máxima sobre rasante partido por tres ( $H/3$ ), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros, teniendo una superficie mínima de doce (12) metros cuadrados.

Si al patio abre una cocina, la distancia del hueco al lado opuesto no podrá ser inferior a tres (3) metros.

En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos.

b/ Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela sin respetar las dimensiones mínimas.

Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de tres (3) metros de altura máxima.

Queda expresamente prohibida la cubrición de patios que no respete las dimensiones mínimas.

#### VII.2.7. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

##### VII.2.7.1. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

##### VII.2.7.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios, son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total, exigiéndose el cumplimiento de las normas tecnológicas de edificación y de las condiciones que estén vigentes de ámbito municipal o superior a él.

##### VII.2.7.3. Dotación de agua potable.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos (300) litros por habitante.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990 de 14 de septiembre sobre Reglamento Técnico Sanitario para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público, y en virtud de las facultades propias de estas NN.SS., no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 1138/1990. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y

garantía de su suministro.

Las instalaciones se deberán ajustar a lo determinado en la orden 2106/1994 de 11 de noviembre de la consejería de Economía por la que se establecen las normas sobre documentación, tramitación y prescripciones técnicas de las instalaciones interiores de suministro de agua.

#### VII.2.7.4. Dotación de energía.

##### a/ Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público, se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos.

##### b/ Cuarto de contadores.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

##### c/ Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

##### d/ Combustibles líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso según lo establezca la reglamentación correspondiente.

##### e/ Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los

filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos hasta los niveles exigidos en la normativa vigente.

f/ Combustibles gaseosos

La instalación deberá ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación. En el caso de gas natural deberán observarse las normas establecidas por la compañía suministradora.

g/ Energías alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión deberá tener en cuenta el impacto estético y visual.

VII.2.7.5. Servicios de evacuación.

a/ Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes las haga llegar a la red de saneamiento horizontal del edificio que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, o podrá ser por vertido libre en la propia parcela.

Las bajantes podrán discurrir vistas por fachadas hasta una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera; a esta altura deberán empotrarse y protegerse, con material resistente.

Las bajantes que se instalen en los edificios que no sean de nueva planta podrán ser vistas en toda la fachada siempre que los doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la rasante de la acera sean ejecutadas en fundición o similar y conectadas a la red o acometidas del saneamiento del edificio.

b/ Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

c/ Evacuación de humos y gases.

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

Cabrá autorizar la evacuación de humos y gases procedentes de locales de planta baja mediante la instalación de chimeneas o conductos en patios comunes del edificio, que estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Las salidas de humos y gases de las viviendas, así como los suntuos no discurrirán visibles por las fachadas y serán independientes para cada vivienda.

Todas las salidas de humos y gases se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes, cuando previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

d/ Evacuación de residuos sólidos.

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.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 (modificado por R.D. 1163/86) sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o 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.

VII.2.7.6. Garajes en los edificios.

Se consideran garajes los locales destinados al depósito o reparación de vehículos, excepto los localizados en viviendas unifamiliares independientes.

a/ Localización.

Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- En plantas bajas, semisótanos y sótanos.
- En edificios exclusivos.

b/ Accesos a los garajes.

Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres por tres (3x3) metros, como mínimo, con piso horizontal. El pavimento deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- A distancia menor de doce (12) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

c/ Altura libre de garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de doscientos diez (210) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie.

VII.2.7.7. Telecomunicaciones.

A/ Telefonía fija.

Todas las viviendas estarán dotadas de preinstalación para la telefonía con al menos dos tomas.

B/ Televisión.

Todas las viviendas contarán con preinstalación de televisión con al menos dos tomas, así como con la correspondiente antena, colectiva en los edificios multifamiliares. Además en los edificios multifamiliares deberá ejecutarse la preinstalación para la recepción de señales vía satélite y por cable. La TV vía satélite incluirá la instalación de una antena parabólica, para la instalación de hasta cinco viviendas y de dos, una de cada plataforma, las de mayor número de viviendas.

En todo caso, en los edificios multifamiliares, todo tipo de antena será colectivo.

En los edificios multifamiliares se dispondrá de armario/s o local/es con las características que dispongan las compañías concesionarios para albergar las instalaciones necesarias para la recepción de señales por cable en las viviendas.

## VII.2.8. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

### VII.2.8.1. Definición.

Composiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

### VII.2.8.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reestructuración total, que cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

### VII.2.8.3. Acceso a los edificios.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación. Los servicios municipales señalarán los lugares en los que deben exhibirse los nombres de las calles y los números de los edificios.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior que en ningún caso será inferior a noventa (90) centímetros de ancho, ni a doscientos once (211) centímetros de alto.

Los portales de acceso a las escaleras de viviendas en conjuntos multifamiliares deberán tener una dimensión superior a dos (2) metros en cualquiera de sus sentidos. Además deberán dar acceso al cuarto de contadores (electricidad, agua, gas, etc) según Orden 2106/94 de 11 de noviembre de la CAM, al cuarto de basuras que deberá estar ventilado, así como al registro de telefonía.

### VII.2.8.4. Circulación interior en espacios de uso público.

#### a/ Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público, en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al tiro.

La anchura de las escaleras será uniforme en todo el recorrido.

Si las puertas abren hacia el rellano sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. No se admiten escaleras sin luz y ventilación natural.

#### b/ Ascensores.

Deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a ochocientos ochenta (880) centímetros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinada exclusivamente a instalaciones, salvo que tales edificios estén destinados a viviendas unifamiliares.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes, con la escalera.

Será de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

#### c/ Señalización.

En los edificios de uso público y los locales públicos de edificios privados, existirá la señalización interior correspondiente a puertas, plantas, salidas y escaleras, aparatos de extinción de incendios, posición de accesos y servicios, señalamiento de peldañado en escaleras y cuantas señalizaciones sean precisas para la evacuación en caso de accidente o siniestro.

#### VII.2.8.5. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-91, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento apruebe para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Los edificios de viviendas contarán con iluminación de emergencia por planta en las zonas comunes, así como señalización de salidas de emergencia, y recorridos de evacuación.

#### VII.2.9. CONDICIONES AMBIENTALES.

##### VII.2.9.1. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones, para que de su utilización no se deriven

agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

#### VII.2.9.2. Aplicación.

Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración.

Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma.

El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren, y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

#### VII.2.9.3. Compatibilidad de actividades.

En los suelos que ya tengan definición de urbano solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a los marcados en estas Normas.
- No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiera, no sean percibidas desde el exterior.
- Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego dispuestas por la Normativa vigente.
- Los niveles sonoros máximos transmisibles al exterior serán de 55 dB en el período comprendido entre las 8 y las 22 horas y de 45 dB entre las 22 y las 8 horas. En este último período no se podrá realizar ninguna actividad que transmita más de 30 dB a las viviendas colindantes o próximas.

#### VII.2.9.4. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, debiendo cumplir lo establecido en la Ley de vertidos líquidos 10/1993 de 26 de octubre.

## VII.2.10. CONDICIONES DE IMAGEN URBANA, COMPOSICIÓN Y MATERIALES

### VII.2.10.1. Definición.

Condiciones de imagen urbana, composición y materiales, son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener mejores resultados en la imagen del conjunto edificado.

### VII.2.10.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la imagen urbana son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones de imagen se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

### VII.2.10.3. Salvaguardia de la imagen urbana.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento; por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto

a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes.

#### VII.2.10.4. Perfil del núcleo.

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo desde el exterior evitando la aparición de elementos cuya altura o volumen sean desproporcionados, o cuya textura o color sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto.

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

#### VII.2.10.5. Protección de los ambientes urbanos.

Toda actuación que afecte al ambiente urbano, deberá someterse a las condiciones de imagen urbana que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

Las obras de restauración, consolidación o reparación, 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 congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

En obras de reestructuración, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse, conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates, y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

#### VII.2.10.6. Nuevas promociones.

Las nuevas promociones, sea cual sea su extensión o se trate de casos puntuales, deberán responder en el diseño y composición de su ordenación y de sus construcciones a las características dominantes en las construcciones existentes en el entorno en que hayan de emplazarse.

A estos fines podrá exigirse la aportación de cuanta documentación se estime oportuno -incluso fotografías- sobre el entorno natural o urbano donde vaya a emplazarse la actuación o en el que vaya a desarrollarse la actividad de que se trate.

Cualquier elemento compositivo de cualquier edificación responderá a una idea unitaria con el resto de la edificación.

El mismo tratamiento unitario alcanza a cualquier otro paramento o elemento visible desde

el exterior, como cubiertas, zaguanes, y alcanza tanto a su acabado (materiales, color y texturas) como a su modulación, desniveles, carácter, alineación, proporción de huecos, etc...

#### VII.2.10.7. Fachadas.

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

Los hastiales, medianeras vistas, las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire, podrá sobresalir más de quince (15) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

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

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de doscientos treinta (230) centímetros sobre el nivel de la acera.

Se prohíbe expresamente la instalación de tendederos visibles desde la vía pública y la de receptores de señales de televisión o radio en las fachadas, balcones o similares.

En las Zonas RC CASCO ANTIGUO y RE ENSANCHE los huecos serán obligatoriamente de proporción alargada en sentido vertical, de tal forma que su altura sea como mínimo un 20 por 100 superior a la dimensión del ancho. En todo caso se prohíbe la continuidad de huecos entre plantas.

#### VII.2.10.8. Tratamiento de las plantas bajas.

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

#### VII.2.10.9. Cerramiento de solares.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea decoroso. Queda expresamente prohibido el uso de alambrada como cerramiento, salvo que éste sea provisional.

#### VII.2.10.10. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo

de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

#### VII.2.10.11. Salientes en fachada.

Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior, únicamente podrán sobresalir balcones con los salientes máximos de cuarenta (40) centímetros respecto a la fachada y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano por cada lado. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros, quedando expresamente prohibida la construcción de balconadas, terrazas y cuerpos volados cerrados.

En cualquier caso, los vuelos permitidos tendrán una altura mínima libre sobre la rasante de la acera de trescientos (300) centímetros.

El canto del balcón no debe ser superior a los diez (10) centímetros.

Se prohíben los petos o protecciones de balcones macizos o ciegos.

Se deberán seguir las tradiciones de cerrajería en base a balaustres compuestos exclusivamente de elementos verticales, prohibiéndose inclinarlos hacia dentro o hacia afuera.

Se prohíbe expresamente que dichos petos se solucionen con elementos de plástico o vidrio, o que éstos se combinen con los de cerrajería.

Se prohíbe la construcción de jardineras fijas y elementos similares.

#### VII.2.10.12. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de sesenta (60) centímetros. Cuando el vuelo del alero sea inferior a diez (10) centímetros se podrá construir por simple prolongación del forjado, en los casos que el vuelo exceda la dimensión antedicha, se deberán adoptar soluciones constructivas para que el frente del alero sea de una dimensión máxima de diez (10) centímetros.

#### VII.2.10.13. Marquesinas.

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

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera, será superior a trescientos (300) centímetros. El vuelo máximo es de sesenta (60) centímetros, no debiendo superar en ningún caso el ancho de la acera.

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

El canto no debe superar los doce (12) centímetros.

#### VII.2.10.14. Rótulos y banderines.

En las Zonas RC CASCO ANTIGUO, RE ENSANCHE y RU UNIFAMILIAR, los rótulos se localizarán, sobre los huecos, sin rebasar la anchura de éstos y sin sobresalir más de quince (15) centímetros del plano de fachada o bien en el interior de los huecos. Su altura máxima será de sesenta (60) centímetros.

Cuando los huecos no se ajusten a lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias, sobre criterios de composición de fachadas, la longitud de los rótulos se ajustará al cumplimiento de las proporciones fijadas en aquéllas.

En la Zona RD CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, los rótulos de cada local tendrán un saliente máximo respecto la fachada de quince (15) centímetros, una anchura máxima de sesenta (60) centímetros y una longitud máxima de quinientos (500) centímetros y se ubicarán necesariamente en planta baja.

Los banderines tendrán un vuelo máximo de ochenta (80) centímetros, no debiendo en ningún caso sobrepasar el ancho de acera. Su altura máxima será de cincuenta (50) centímetros y la altura mínima que debe tener sobre la rasante de la acera es de doscientos cuarenta (240) centímetros. Se prohíbe que sean luminosos excepto los que señalizan la existencia de servicios sanitarios, de seguridad o emergencia y no se localicen en el entorno afectado por la declaración de Bien de Interés cultural a favor de la Iglesia Parroquial de la Natividad de Nuestra Señora. En este supuesto se requiere para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de ocho (8) metros del anuncio.

Queda prohibido:

- a) La instalación de rótulos fuera de la planta baja y primera.
- b) Los rótulos luminosos en primera planta.
- c) Los rótulos luminosos en el entorno afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural a favor de la Iglesia Parroquial de la Natividad de Nuestra Señora.
- d) Los banderines fuera de la planta baja.
- e) Los rótulos y banderines que puedan ser luminosos, no podrán ser destellantes o intermitentes.

#### VII.2.10.15. Cerramientos.

Los patios de manzana que tengan alguno de sus lados coincidentes con la alineación, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales similares a los de la fachada principal que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

En el interior de la parcela el cerramiento podrá ser pactado previamente entre propietarios colindantes, debiendo tener en todo caso una altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros y responder a una solución usual en la manzana.

#### VII.2.10.16. Materiales y acabados.

##### a/ Fachadas y cerramientos.

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

- Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.
- Se prohíben expresamente los revestimientos de azulejo, terrazo, plástico, metálicos o fibrocemento.
- Se prohíbe la utilización del ladrillo visto en el casco, obligándose a que el acabado en dicha zona sea un revoco o enfoscado pintado en colores claros (ocre, preferentemente, gris o blanco ), o de un revestimiento pétreo.
- Se permiten los zócalos hasta un (1) metro de altura máxima con el mismo acabado del resto de la fachada y diferente color (colores oscuros en concordancia con los circundantes: ocre y grises, pero nunca colores vivos), o con diferente textura y también de piedra o mampostería vista. Queda prohibido el uso de azulejos y terrazos.
- Se prohíbe la repetición mimética de elementos tradicionales, especialmente los puramente decorativos en las edificaciones de nueva planta.

#### VII.2.10.17. Cerrajería y carpintería.

La carpintería será preferentemente de madera, metálica pintada o lacada, permitiéndose también la de P.V.C.

Exceptuando la madera en sus colores o teñidos naturales, los elementos de cerrajería y carpintería deberán ir pintados o lacados en colores oscuros o en blanco y gris claro.

Se permiten persianas enrollables exteriores (nunca con caja de persiana exterior) o de librillo.

Las rejas de puertas y ventanas deberán seguir las artes tradicionales de cerrajería, en base a balaustres compuestos predominantemente por elementos verticales.

#### VII.2.10.18. Cubiertas.

Se obliga a que sean inclinadas, prohibiéndose expresamente las cubiertas planas.

Por encima de la cubierta únicamente se permiten las troneras de buhardillas, chimeneas, conductos de ventilación e instalaciones imprescindibles.

Todos los elementos se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose expresamente los depósitos de fibrocemento al descubierto, los anuncios publicitarios, y cualquier otro elemento ya mencionado.

#### VII.2.10.19. Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

En los proyectos de urbanización se deberá tener en cuenta el arbolado existente y la localización de nuevo arbolado, estableciendo la localización de los alcorques en los que se debe poder inscribir un círculo de un diámetro mínimo de un (1) metro, ajustándose a las indicaciones del plano de Tratamiento del Espacio Libre para la zona en él comprendida o similares para el resto del Suelo Urbano y del Urbanizable.

### VII.3. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Independientemente de lo reflejado en esta Normativa, el Ayuntamiento establecerá criterios de calidades mínimas para las infraestructuras, instalaciones y mobiliario urbano a través de la aprobación de una "Normalización de Elementos Constructivos para obras de Urbanización".

#### VII.3.1. DEFINICIÓN

Son las condiciones que se imponen a las obras de urbanización con el propósito de obtener unas infraestructuras durables, económicas y capaces para las parcelas a las que sirven.

Estas Normas son de obligado cumplimiento en el diseño y realización de obras de nueva instalación, remodelación o reparación parcial o total en la red viaria, suministro de agua,

evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y plantaciones en espacios libres y zonas verdes.

### VII.3.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

#### VII.3.2.1. Definición y contenido

a/ Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento General en suelo urbano y los planes parciales, a cuyo efecto detallaran las obras y servicios de toda clase previstos en el plan, ampliándose a todos los servicios previsibles si no figurasen en aquel, como pueden ser los de evacuación de residuos, gas, plantación de arbolado y jardinería, aparcamientos, teléfonos, etcétera.

b/ Los Proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

c/ Los Proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

d/ Cuando los servicios, tales como gas, teléfono u otros análogos, no hubiesen sido previstos, se incluirán preceptivamente en el proyecto.

e/ Como mínimo se definirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, gas, teléfonos, alumbrado público, aguas potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuos, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas, incluso su red de riego, galerías de servicios, señalización vial, mobiliario urbano, contenedores de residuos sólidos urbanos (papel, vidrio, etc), instalaciones deportivas, etc. En todo caso se justificara que puede disponerse del caudal de agua potable necesario, así como de la energía eléctrica correspondientes a las potencias mínimas que se establezcan. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

#### VII.3.2.2. Documentos.

El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

a/ Copia oficial de los documentos de planeamiento aprobados definitivamente, en el que se basa el proyecto de urbanización que se pretende ejecutar, y que se refieren a la zona en cuestión.

b/ Plano debidamente acotado en el que se fijan los límites del área afectada por la unidad de ejecución cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejará también la situación de las obras; los espacios viales, parques jardines motivo de cesión del ayuntamiento y los que quedan de propiedad privada.

c/ Proyecto específico o capítulo independiente para cada clase de obras o servicios que contendrá:

- Memoria descriptiva del proyecto con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los reglamentos e instrucciones nacionales y las normas municipales, los criterios generales de cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes en relación con el plan parcial, presupuestos, revisión de precios, coordinación con las restantes obras de urbanización, y que irá acompañada de anejos de cálculo justificativos, características de proyecto y en el caso en que la ejecución, conservación o explotación de la misma dependa de organismos distintos del Ayuntamiento, conformidad previa y expresa por parte de aquellos organismos.
- Plano de planta y de los perfiles longitudinales y transversales, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
- Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.
- Pliego de condiciones económico-facultativas de las obras y servicios.

d/ El apartado de instalaciones deberá ser visado por las compañías suministradoras correspondientes.

#### VII.3.2.3. Condiciones y garantías.

a/ En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, recoger las garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realicen a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

b/ En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela si no se cumplen los siguientes requisitos:

- Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro de la unidad de ejecución y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.
- Haber instalado los servicios mínimos que señalan los artículos 70 y siguientes del Reglamento de planeamiento, en las etapas de la urbanización general en que este incluida la referida parcela.
- Haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, y estar avalado el resto de la urbanización.

c/ El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la ciudad.

#### VII.3.2.4. Tramitación.

Para la tramitación ante los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de los Proyectos de Urbanización se establece el siguiente procedimiento:

a/ Se presentará ante los Servicios Técnicos del Ayuntamiento un documento a nivel de anteproyecto en que se refleje el cumplimiento urbanístico de la propuesta, que será aprobado técnicamente por los mencionados Servicios en cuanto a su situación urbanística.

b/ Con las condiciones reflejadas en el Anteproyecto aprobado se completarán las condiciones técnicas de las distintas redes de abastecimiento y de viario que deberán ser aprobadas y visadas por los servicios técnicos de las Administraciones competentes y de las compañías suministradoras. Una vez realizado este trámite se presentará de nuevo a los Servicios Técnicos Municipales que deberán informar para la concesión de licencia.

c/ El Ayuntamiento deberá establecer el momento y las cuantías de reparto de las tasas correspondientes que se hayan de satisfacer en cada momento de este proceso.

### VII.3.3. RED VIARIA.

Se entiende por red viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías. En estos ámbitos el ayuntamiento podrá exigir de los urbanizadores la instalación de elementos ornamentales o de especies vegetales que cumplan esta función.

Se divide en:

- Red de carreteras comarcales y sus travesías urbanas.
- Red de caminos públicos, veredas y cordeles.
- Red viaria urbana.
- Servidumbres de paso y vías peatonales en suelo urbano.

#### VII.3.3.1. Carreteras comarcales y sus travesías urbanas.

Se regirá por la normativa de la Dirección General de Carreteras de la CAM.

Las salidas a las carreteras que se realicen o modifiquen en el futuro, se ajustarán a los modelos oficiales de recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones y Enlaces de la Dirección General de Carreteras.

La salida de camiones se hará por medio de una intersección ajustada a los modelos a que se ha hecho referencia, salvo que tenga carácter provisional.

#### VII.3.3.2. Caminos públicos.

En suelo no urbanizable se respetarán todos los caminos, cañadas, veredas y cordeles.

En caso de pavimentación económica de pistas o caminos con tierra sentada, hormigones pobres o similares, el ancho de la vía será como mínimo de cuatro (4) metros con posible localización de edificación a un mínimo de seis (6) metros del eje del camino.

En las vías de nuevo trazado se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas

lindantes con las mismas. Cuando por razones constructivas justificadas tal hecho se produzca, se procederá a su reparación a costa de contrata tan pronto como sea posible.

Los taludes y terraplenes deberán ser tratados de forma que no se alteren las características del paisaje. Se arbolarán los márgenes sur a sur oeste de los mencionados caminos en los tramos que se traten.

#### VII.3.3.3. Red viaria urbana.

La red viaria urbana está constituida por el conjunto de calles, plazas y callejones que se señalan en el Plano de Alineaciones.

Para las canalizaciones y entubaciones de cualquier tipo, las piezas de conexión, imbornales, sumideros, arquetas, tapas, cajas, báculos y luminarias de farolas papeleras, mobiliario urbano, señalización vial de tráfico, contenedores de residuos, etcétera, en la construcción de la red viaria se utilizarán los materiales y modelos que el Ayuntamiento tenga en su momento homologados.

Esta red se encuentra sujeta a las siguientes condiciones:

##### a/ De diseño.

Para el diseño de vías de nuevo trazado en los SAUs, la anchura y características de los perfiles transversales de la red viaria urbana deberán establecerse en función de las necesidades de tráfico previstas, la función que se asigne a cada calle, y la velocidad máxima que se le atribuya.

Con carácter general el ancho de la vía no será inferior a trece cincuenta (13,50) metros, siendo la calzada como mínimo de ocho cincuenta (8,50) metros y las aceras de un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Se preverán emplazamientos concretos destinados a la localización de contenedores de basuras y de materiales reciclables en función de las dimensiones de la urbanización o del número de viviendas.

Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una longitud máxima de cien (100) metros, y contarán al final con una raqueta que permita el giro de los vehículos sin necesidad de hacer maniobra.

En las aceras o espacios no destinados al uso de vehículos se preverá la localización de arbolado en línea con separación no superior a siete (7) metros entre cada elemento y de nueve (9) metros de la intersección. Se prohíbe la instalación de elementos arbóreos con desarrollo de copa cuya altura esté comprendida entre setenta y cinco (75) y doscientos (200) centímetros para asegurar una adecuada visibilidad entre el tráfico motorizado y peatonal.

La distancia entre el borde de la calzada y báculos de luz o arbolado será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.

Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura mínima sobre la rasante de la calzada

más próxima de diez y siete (17) centímetros. Todos ellos irán rebajados (barbacana) hasta la rasante de la calzada en todos los vados de los itinerarios peatonales y dispondrán de pavimento antideslizante para permitir el paso de coches de minusválidos y de niños, carritos, etc. Los alcorques de las aceras deberán cubrirse con adoquinados u otro tipo de solución fija que los haga permeables excepción hecha de las rejillas de tramex y demás materiales deformables.

Para las calles en que se disponga el aparcamiento en línea cada plaza será de doscientos (200) por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. El tamaño de la plaza por camiones será de tres (3) por diez (10) metros.

b/ De trazado.

Los radios mínimos en el eje de la calzada será de seis (6) metros.

El viario, exceptuando el de los polígonos de Suelo Urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, se encuentra diseñado en el Plano de Alineaciones donde se han resuelto algunos problemas de unión entre distintas zonas y donde se solucionan encuentros entre calles y formaciones de plazas.

El replanteo de calles con soluciones diferentes a las recogidas en el Plano de Alineaciones y el de Tratamiento del Espacio Libre, sólo se podrá realizar mediante la redacción de Estudios de Detalle.

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones, y en su caso, al margen de las bandas de circulación. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas y en el interior de las mismas, será la siguiente según los usos y salvo lo que se especifique en las condiciones de cada zona.

- Uso Residencial: una (1) plaza por vivienda.

c/ De materiales.

Los materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

El encintado se realizará con bordillo de piedra natural o de hormigón prefabricado de altura nunca inferior a 17 cm. En aquellas vías donde no hayan de ir edificaciones o que se ejecuten con anterioridad a las mismas, se deberá prever un encintado interior de la acera que garantice su conservación (para este encintado no se requieren cotas máximas o mínimas con respecto al terreno de las parcelas siempre que se garantice en su ejecución la protección del acerado).

El acerado se ejecutará con un enlosetado de piezas homologadas por el Ayuntamiento, recibidas sobre solera de hormigón o con losas de hormigón, ambos de quince (15) centímetros de espesor, u otro tipo de construcción que garantice como éste su resistencia e indeformabilidad.

Se podrán disponer superficies no pavimentadas con tierra compactada, y si se cree

conveniente ajardinada, siempre que la anchura de la parte pavimentada no sea inferior a ciento veinte (120) centímetros.

d/ De dotación.

Correrá de cuenta de los urbanizadores la dotación de la red viaria en los términos de definición que se han expresado, la instalación de las redes de agua potable en la que se localizarán fuentes públicas, riego con incluso la previsión de hidrantes, saneamiento, energía eléctrica (incluso la de interconexión, en media tensión, de los centros de transformación para cerrar anillos), telefonía, alumbrado, gas natural y de señalización viaria (semaforación) de acuerdo con las previsiones del Ayuntamiento o de las empresas suministradoras.

Así mismo deberán instalar a su cargo los elementos de señalización: báculos con nombre de calle, números de policía y resto de la señalización vertical y horizontal de la vía pública; el mobiliario urbano y los contenedores de basuras (uno de 1.100 litros por cada 20 viviendas o fracción ) y materiales reciclables (papel: uno de 3 m<sup>3</sup> por cada 100 viviendas o fracción y vidrio: uno de 2.5 m<sup>3</sup> por cada 100 viviendas o fracción), todos ellos de acuerdo con la homologación establecida por el Ayuntamiento.

Para la conexión a cada una de las viviendas que se abastezcan por las mencionadas redes se instalará un armario de instalaciones que deberá quedar en cualquier caso empotrado en la fachada del edificio que se construya.

La recepción definitiva de las obras de urbanización de las vías estará condicionada a la comprobación del perfecto funcionamiento de las instalaciones y dotaciones que la conforman.

#### VII.3.3.4. Vías peatonales y compartidas.

Las vías de tránsito peatonal y las servidumbres de paso se encuentran sujetas a las siguientes condiciones:

a/ De diseño.

Su ancho no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

b/ De materiales.

Se permite con carácter mínimo para las vías peatonales el encintado y delimitación de las mismas mediante piezas de bordillo de hormigón prefabricado o piedra natural, que será obligatorio también en las contrahuellas de peldaños y escalinatas.

Se podrán desarrollar vías compartidas por el peatón y el tráfico rodado. Esto es, aquellas en las que no se haga diferenciación de cota y de tratamiento entre calzada y acera, siempre que se establezcan las condiciones particulares de diseño que garanticen la no obstrucción de los accesos a viviendas, comercios, etc. por el estacionamiento de vehículos, la localización de zonas específicas de aparcamiento, y la seguridad del tránsito peatonal.

Para el resto de las condiciones serán de aplicación las determinaciones establecidas para la

red viaria general.

#### VII.3.4. SUMINISTRO DE AGUA.

Será obligatorio el cumplimiento de las normas que para el abastecimiento de agua tiene establecidas el Canal de Isabel II en la redacción de proyectos y obras referentes a la red de distribución de agua.

Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento.

La falta de presión con la red se suplirá con medios idóneos, para que puedan estar dotadas debidamente de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias. En ningún caso se permitirá utilizar mecanismos de absorción.

Las dotaciones mínimas a emplear en el cálculo de caudales para el abastecimiento a nuevas actuaciones serán las definidas según las normas técnicas del Canal de Isabel II. En ningún caso, la puesta en servicio de una nueva actuación urbanística redundará negativamente en el abastecimiento de las zonas consolidadas con anterioridad.

Los costes de las infraestructuras básicas para el abastecimiento de agua potable a futuras actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas.

Todo proyecto de urbanización deberá incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable, para lo cual el promotor de la actuación deberá presentar previamente en dicha empresa la documentación necesaria para el estudio de la viabilidad del suministro y conformidades técnicas.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos (2) para el consumo doméstico y tres (3) para los demás consumos.

Es obligatoria la instalación de hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. La ubicación será determinada razonadamente por los Servicio Técnicos Municipales. En zonas residenciales debe preverse un hidrante de cien (100) milímetros cada dos (2) hectáreas, y en áreas industriales un hidrante por cada hectárea urbanizada.

En las calles y plazas, se instalará una red independiente de bocas de riego derivadas de la red general con su correspondiente llave de paso.

En las zonas verdes la red de riego deberá cumplir la normativa del Canal de Isabel II teniendo una sola toma con contador a la red de distribución de agua potable por cada una de las zonas verdes, siendo el sistema de riego automatizado, con el fin de ofrecer una total cobertura a la zona a regar de la forma más uniformemente posible y obtener un óptimo aprovechamiento del agua.

Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

La distancia entre las bocas de riego quedará establecida, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo

necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

El agua para riegos, piscinas y otros usos se calculará a tenor de las características de la ordenación y se sumará al anteriormente citado.

#### VII.3.5. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

Con carácter general previa a la aprobación del Proyecto de Urbanización, los Servicios Técnicos Municipales establecerán los puntos de conexión de las redes parciales de saneamiento a la red general.

Como norma general, se exigirá una red de alcantarillado unitario o separativo según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En urbanizaciones de densidad neta inferior a quince (15) viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral en la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras comunitarias. En los polígonos donde no sea posible esta solución, deberá preverse la correspondiente estación depuradora, quedando claramente especificado que el mantenimiento de la misma correrá a cargo de los propietarios de las parcelas y/o suelo.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres (3) metros por segundo, cuando los conductos sean de cemento, pudiendo aumentarse estos valores cuando se utilicen materiales más resistentes tales como el gres.
- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de cincuenta (50) centímetros por segundo.
- En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad será de medio (1/2) metro cúbico para las alcantarillas de treinta (30) centímetros, y un (1) metro cúbico para las restantes.
- Deberá contarse con pozos de registro visitables en cambios de rasante y de dirección, así como en alineaciones rectas a distancias no superiores a cincuenta (50) metros.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Para el cálculo de la red de alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua. Para los caudales de agua de lluvia, se partirá de una precipitación de ciento sesenta (160) litros por segundo y hectárea. En todos los casos, a los caudales obtenidos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- Vivienda multifamiliar: 0,60
- Vivienda unifamiliar: 0,50
- Zonas verdes: 0,10

Los establecimientos industriales que evacúen aguas residuales o productos cuyas composiciones cualitativas y cuantitativas sean superiores a las cifras fijadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, deberán establecer las medidas correctoras necesarias para que las aguas reúnan los requisitos reglamentarios.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en suelo urbano.

### VII.3.6. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

#### VII.3.6.1. Suministro de energía eléctrica.

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica para usos públicos y privados. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas en la Instrucción MI-BT-0-10 y el grado de electrificación deseado.

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

| Nº de acometidas<br>conectadas. | Coeficiente de<br>simultaneidad. |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1                               | 1,00                             |
| 2                               | 0,95                             |
| 3                               | 0,90                             |
| 4                               | 0,85                             |
| 5                               | 0,80                             |
| 6                               | 0,75                             |
| 7                               | 0,70                             |

La distribución en baja tensión será de trescientos ochenta (380) por doscientos veinte (220) voltios, previa autorización de Industria. El tendido de los cables deberá ser subterráneo.

Las redes de distribución de energía eléctrica en alta tensión deberán ser subterráneas en la totalidad del Suelo Urbano definido en estas normas y en los Suelos Urbanizables en el momento que adquieran su clasificación de urbanos.

Los conductores deberán disponerse a una profundidad mínima de ciento diez (110) centímetros, salvo criterio contrario establecido en la Normativa de la Compañía según la tensión de suministro. En el caso de realizarse la conducción entubada, la distancia de ciento diez (110) se medirá desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante del terreno. En vías públicas, las líneas de alta tensión deberán estar enterradas y recubiertas por una capa de hormigón de un mínimo de cinco (5) centímetros de espesor.

Los centros de transformación deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a

insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Las centrales de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas en todo su perímetro de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea como mínimo la establecida por la compañía suministradora. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

### VII.3.7. ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado para el desenvolvimiento de la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a

|                                        | Iluminancia | Uniformidad |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Vías principales                       | 40 lux.     | 1:3         |
| Vías secundarias en zonas de extensión | 25 lux.     | 1:3         |
| Vías secundarias en el casco           | 15 lux.     | 1:3         |
| Vías peatonales                        | 10 lux.     | 1:4         |

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado, deberán realizarse de forma que se logre minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación), previendo una vida económica superior a 18 años.

Los equipos a utilizar en todos los casos deberán tener la calidad suficiente para cumplir con los requisitos de durabilidad y mantenimiento que establezca el Ayuntamiento, mediante un trámite de homologación, y deberán acomodarse estéticamente a la zona en que se ubiquen. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Dispondrán de regulador de intensidad variable

Las redes de distribución serán subterráneas, las canalizaciones de cableado se realizaran en tubo rígido de P.V.C. con diámetro mínimo 110 milímetros. Dispondrán de cuadros de corte y protección.

El dado de cimentación tendrá unas cotas mínimas de 50 x 50 x 50 centímetros, y se realizará en hormigón ligeramente armado. Los pernios de anclaje estarán dispuestos de forma que no haya ningún elemento que sobresalga del plano de pavimentación. Las conexiones, entre la red de distribución y las luminarias se realizarán en una arqueta situada a pie de báculo.

Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones de las vías primarias y secundarias, y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a dos (2) metros, exceptuando en el último caso, cuando se utilicen como soporte brazos murales.

#### VII.3.8. REDES DE TELECOMUNICACIONES POR CABLE.

Existirán dos redes independientes, una para telefonía fija y otra para servicios por cable.

Las redes de telecomunicaciones por cable se ejecutarán completamente con cargo a los urbanizadores y cubrirá la totalidad de la urbanización, tanto las canalizaciones de cableado, que se realizarán con los materiales homologados por las compañías concesionarias, como los centros de conexión y comunicación, si fueran necesarios, deberán ser totalmente enterrados y adecuarse a las especificaciones que al efecto tengan establecidas las compañías concesionarias. Las terminales para la conexión de cada usuario se colocarán en cajas homologadas que deberán localizarse en espacios privados y en caso de ser en fachadas deberán estar empotradas.

#### VII.3.9. RED DE GAS

La red de gas se ejecutará completamente con cargo a los urbanizadores, con las salvedades establecidas en la Ley 9/95, y cubrirá la totalidad de la urbanización, deberá adecuarse a las especificaciones que al efecto tenga establecida la compañía suministradora, las terminales para la conexión de cada usuario se localizarán en cajas homologadas que deberán localizarse en espacios privados y en caso de ser en fachadas deberán estar empotradas.

#### VII.3.10. RED DE SEÑALIZACIÓN SEMAFÓRICA.

Se ejecutará, con cargo a los urbanizadores, una red de canalización de la señalización viaria (semaforación) de acuerdo con las previsiones del Ayuntamiento, que se realicen en tubo rígido de P.V.C. con diámetro mínimo 110 milímetros y arquetas estancas en los nudos de conexión.

El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de semáforos en los entronques de las vías urbanas que considere necesarias.

#### VII.3.11. PLANTACIONES Y ESPACIOS LIBRES.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y porte que determinen los técnicos municipales, a lo largo de las vías de tránsito, en los

estacionamientos de vehículos, y en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización o edificación.

En las zonas verdes de dominio y mantenimiento público, se prohíbe, con carácter general, la plantación de césped, debiendo adaptarse las especies a las condiciones climáticas del municipio. Se dispondrá de un pequeño recinto para el almacenamiento de las herramientas propias del cuidado de los jardines.

Será obligatorio la plantación de arbolado en línea a lo largo de las vías, en el interior de los alcorques, dispuestos a tal efecto en las aceras. La distancia mínimo de separación entre los pies será de cinco metros y máxima de siete. Las especies a plantar serán tales que se garantice una no interferencia entre las raíces y las conducciones enterradas. Tanto los árboles de alineación como las zonas verdes públicas dispondrán de instalación de riego por goteo.

El tratamiento de los terrizos de las zonas verdes será tal que se garantice la compactación de las pendientes. La sección transversal de los terrizos estará formada, del exterior hacia el interior, por acabados, (arena de miga, albero, ladrillo machacado...) malla geotextil, que evite el descenso de los acabados pero permita el paso del agua, gravilla, con un espesor mínimo de diez centímetros, y una base de grava o zahorra natural con un espesor mínimo de quince centímetros. Las pendientes se realizarán de modo que permitan el desalojo natural del agua.

El tratamiento de los espacios libres, zonas verdes y arbolado vendrá recogido en el proyecto de urbanización. Los Servicios Técnicos Municipales, en la fase del Anteproyecto de Urbanización, indicarán a la propiedad el diseño de las zonas de arbolado, espacios libres y zonas verdes, así como la tipología y calidad de las especies a plantar. De la misma manera se actuará en lo relativo al mobiliario urbano (bancos, papeleras, paneles informativos, juegos de niños, etc...)

#### VII.3.12. INSTALACIONES DEPORTIVAS

Será obligación del promotor la ejecución de la urbanización de las zonas deportivas, construcción de canchas, con las medidas homologadas por las diferentes federaciones, valladas, con las instalaciones de iluminación, plantación de arbolado, instalación de mobiliario urbano, drenajes etc. y con la dotación de equipamiento necesario para su adecuada utilización.

#### VII.3.13. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La inspección urbanística de las obras de urbanización será ejercida preceptivamente por los Servicios Técnicos Municipales al menos en los siguientes períodos:

- En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.
- A la terminación de cada etapa de urbanización.

Se exigirán todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las obras y la verificación del funcionamiento de las instalaciones en la forma que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones. Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que resultasen necesarias si el resultado de las comprobaciones no fuera satisfactorio, pudiendo

suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones, e incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades técnicas de los directores facultativos de las obras.

Las licencias quedarán sin efecto por transcurso de seis meses sin iniciarse las obras o si se interrumpieran éstas durante más de tres meses, así como por incumplimiento de las condiciones a que estuvieran subordinadas o por cualquier alteración del proyecto aprobado.

Además de lo aquí establecido, las actuaciones en Suelo Urbanizable se deberán ajustar a lo establecido en el Título I, capítulos I y II (artículos 1 al 13) de la Ley 4/1984 de 10 de febrero sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

#### VII.3.14. RECEPCIÓN DE OBRAS Y PLAZO DE GARANTÍA.

A la terminación de la obra de urbanización, se redactará por los Servicios Técnicos Municipales el dictamen correspondiente, que será elevado al Ayuntamiento para que acuerde, si procede, su recepción.

Previo a la recepción, el promotor de las obras de urbanización presentará, por triplicado, los planos necesarios para recoger todas las modificaciones que, con respecto al proyecto original, se hayan producido, haciéndose especial hincapié en todo lo relativo a conducciones e instalaciones subterráneas de cualquier tipo, para mejor conservación de los mismos.

A partir de la recepción definitiva comenzará el plazo de garantía, con una duración mínima de un año, durante el cual la conservación de la obra correrá a cargo del promotor.

Al final del plazo de garantía se redactará el dictamen oportuno, que será elevado al Ayuntamiento para que, si procede, acuerde la incorporación de la urbanización a los servicios de la ciudad.

### TÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### VIII.1. DETERMINACIONES GENERALES.

##### VIII.1.1. DEFINICIÓN.

Las condiciones generales de los usos son aquellas condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto estas Normas Subsidiarias.

##### VIII.1.2. APLICACIÓN.

Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

No serán de aplicación a los usos existentes antes de la aprobación de estas Normas, salvo

que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulen en este título.

#### VIII.1.3. DESTINO DE LOS USOS.

Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- Residencial.
- Industrial.
- Servicios terciarios.
- Dotacional.

Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- Red viaria.
- Parques, jardines y espacios libres.
- Servicios infraestructurales.

#### VIII.1.4. DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

#### VIII.1.5. ACTIVIDADES PERMISIBLES.

Podrán instalarse en los suelos urbanos, las actividades que por su propia naturaleza resultasen inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y las Ordenanzas Municipales que les afecten, siendo exigibles para el resto la aplicación de las medidas correctoras en aquel establecidas.

### VIII.2. USO RESIDENCIAL.

#### VIII.2.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

Uso residencial es el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Se distinguen dos clases:

- Vivienda, con dos categorías: vivienda unifamiliar y vivienda en edificación colectiva.
- Residencia comunitaria.

#### VIII.2.2. APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial, son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación.

### VIII.2.3. CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

#### VIII.2.3.1. Vivienda exterior.

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas, y al menos uno de los huecos recaerá sobre calle.

#### VIII.2.3.2. Altura de piso.

La altura libre mínima (de suelo a techo) consentida en los edificios destinados a viviendas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros al menos en un ochenta por ciento (80%) de su superficie útil; pudiendo reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en dependencias de servicios tales como aseos, lavaderos, despensas, armarios, pasillos y trasteros.

#### VIII.2.3.3. Servicios e instalaciones.

Toda vivienda deberá tener obligatoriamente en su interior instalaciones de agua corriente potable, energía eléctrica, y estar conectada con la red de saneamiento de aguas sucias y pluviales de conformidad con las respectivas reglamentaciones vigentes en cada materia.

### VIII.2.4. CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria, son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no supere los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

### VIII.2.5. LOCALIZACIÓN DEL USO EN EL EDIFICIO.

El uso residencial está permitido en la planta baja, en las superiores a la baja y bajo cubierta. A este uso se puede vincular el de despacho profesional en la misma vivienda del titular.

En las plantas bajo rasante podrán ubicarse las instalaciones necesarias para el uso residencial del edificio, como son los cuartos de ascensores y calderas, aparcamiento de vehículos y análogos.

### VIII.3. USO INDUSTRIAL.

#### VIII.3.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Se distinguen cinco clases:

- Almacenaje.
- Talleres artesanales.
- Talleres industriales.
- Industria en general.
- Industria agropecuaria.

### VIII.3.2. APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial, son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente, y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

### VIII.3.3. CONDICIONES GENERALES DE LA INDUSTRIA.

#### VIII.3.3.1. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

#### VIII.3.3.2. Servicios.

Tendrán aseos para cada sexo que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción.

Los residuos contaminantes deberán ser recogidos por empresas autorizadas para tal cometido. Los no contaminantes producidos por la industria que por su volumen o características no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevadas directamente al vertedero por cuenta del titular de la industria. Asimismo los no contaminantes de papel, cartón y vidrio se depositarán en contenedores especiales para dicho fin, utilizando los del Servicio Municipal o contenedores propios.

Las industrias estarán dotadas del número de contenedores necesarios para que el Servicio Municipal de Recogida de Basura proceda a la retirada de la misma, de conformidad con las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

El modelo de contenedores será el que el Ayuntamiento tenga homologado.

Será obligatorio que los establecimientos industriales cuenten con el espacio necesario, en

su interior, para el depósito de los contenedores. Éstos se ubicarán (para la recogida de basura) en la vía pública en los horarios que establezca el Ayuntamiento, quedando prohibida la permanencia en la misma después de que haya finalizado la recogida.

#### VIII.3.3.3. Otras condiciones.

Todas las actividades industriales deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones vigentes sobre la materia y actividad que se desarrolle.

#### VIII.3.4. CONDICIONES PARTICULARES.

##### VIII.3.4.1. Almacenaje.

Entran en esta categoría los almacenes y depósitos de materias primas o manufacturados. Para su ubicación en el suelo urbano habrán de ser actividades inocuas, o molestas con las pertinentes medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que deberán cumplir para el resto de las localizaciones en que esté permitido.

Los almacenes son compatibles con el uso de vivienda, debiéndose situar los primeros en la planta baja.

##### VIII.3.4.2. Talleres artesanos.

Entran en esta categoría artesanías, pequeñas industrias, y talleres de hasta trescientos (300) metros cuadrados de superficie, que cumplan con lo establecido en el art. VIII.1.5.

Los talleres artesanos son compatibles con el uso de vivienda, situándose en la planta baja con acceso independiente de ella.

Serán de aplicación a los talleres domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anejos.

##### VIII.3.4.3. Talleres Industriales.

Entran en esta categoría las industrias y talleres, cuya superficie no exceda los novecientos (900) metros cuadrados.

Los talleres industriales estarán instalados en parcelas destinadas exclusivamente a ese uso.

Las condiciones de edificación vendrán determinadas por la zona en la que se sitúen.

##### VIII.3.4.4. Industria General.

Entran en esta categoría el conjunto de naves de almacenaje y transformación no permitidas en las anteriores categorías. Se localizarán exclusivamente en áreas calificadas como de actividad industrial.

#### VIII.3.4.5. Industria agropecuaria.

##### VIII.3.4.5.1. Industria agropecuaria en general.

Entran en esta categoría el conjunto de naves de almacenaje y transformación de productos agrícolas o pecuarios que se sitúan como edificaciones auxiliares anejas a la vivienda o a las explotaciones.

No se consideran industrias agropecuarias a las explotaciones agrícolas o ganaderas propiamente dichas, como terrenos de cultivo, establos, rediles, invernaderos, etc.

Las condiciones de las industrias agropecuarias serán las mismas que las de los talleres artesanos, talleres industriales e industria general, según sus dimensiones y actividad.

##### VIII.3.4.5.2. Industria agropecuaria restringida.

Las vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves, sólo podrán establecerse a un kilómetro de distancia, como mínimo, de las zonas de uso residencial según el planeamiento vigente o futuro.

Las actividades comprendidas en el párrafo anterior que estén ubicadas en zona residencial o a menos de un kilómetro de las mismas, se declararán fuera de ordenación. A estos efectos se les concede hasta el treinta y uno de diciembre del 2001 para desaparecer o trasladarse. Transcurrido dicho plazo, quedarán clausuradas de oficio y sin derecho a indemnización alguna.

#### VIII.3.5. LOCALIZACIÓN DEL USO EN EL EDIFICIO.

El uso industrial está permitido en planta baja. En el edificio exclusivo no existirá la anterior limitación. El aparcamiento de vehículos se permitirá en las plantas sótano y semisótano.

#### VIII.4. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS.

##### VIII.4.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

Uso de servicios terciarios es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos.

Se distinguen cinco clases:

- Hostelería.
- Comercio.
- Oficinas.
- Salas de reunión y espectáculos.
- Garaje.

##### VIII.4.1.1. Residuos sólidos urbanos.

Los residuos contaminantes deberán ser recogidos por empresas autorizadas para tal cometido. Los no contaminantes que se produzcan, que por su volumen o características, no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular del establecimiento. Asimismo los no contaminantes de papel, cartón y vidrio se depositarán en contenedores especiales para dicho fin, utilizando los del Servicio Municipal o contenedores propios.

Los establecimientos estarán dotados del número de contenedores necesarios para que el Servicio Municipal de Recogida de Basura proceda a la retirada de la misma, de conformidad con las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

El modelo de contenedores será el que el Ayuntamiento tenga homologado.

Será obligatorio que los establecimientos cuenten con el espacio necesario, en su interior, para el depósito de los contenedores. Éstos se ubicarán (para la recogida de basura) en la vía pública en los horarios que establezca el Ayuntamiento, quedando prohibida la permanencia en la misma después de que haya finalizado la recogida.

#### VIII.4.2. APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultasen de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

#### VIII.4.3. CONDICIONES PARTICULARES.

##### VIII.4.3.1. Hostelería.

###### VIII.4.3.1.1. Hospedaje.

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente (Normas para la Autorización y Clasificación de los Establecimientos de Hostelería en la Comunidad de Madrid - Decreto 120/1985, de 5 de diciembre, de la CAM).

###### VIII.4.3.1.2. Otros usos de hostelería.

Comprende este uso las actividades vinculadas al consumo de alimentos, refrescos, etc. en el lugar en que se expenden. La superficie de los locales destinados a este uso, no podrá ser inferior a treinta (30) metros cuadrados y no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar. Todos los locales destinados a estos usos cumplirán las disposiciones legales que le afectan, en particular las contenidas en el R.D. 2817/83.

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientas ochenta (280) centímetros para las obras de nueva edificación, reestructuración y en el resto de obras en las que por nivel de

intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro y diez centímetros (1'10). Los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

Todos los locales de utilización por el público, dispondrán en general de un retrete y un lavabo por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie útil, para cada sexo. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

#### VIII.4.3.2. Comercio.

Las superficies de venta no podrán ser menores de diez (10) metros cuadrados y no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos ochenta (280) centímetros para las obras de nueva edificación, reestructuración y en el resto de obras en las que por nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

Los locales de más de doscientos (200) metros cuadrados destinados al comercio dispondrán por cada sexo, de los siguientes servicios sanitarios: un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales, se aumentará un retrete y un lavabo. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

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 los edificios o pasajes comerciales en que se instalen varios comercios podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

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

#### VIII.4.3.3. Oficinas.

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos ochenta y cinco (285) centímetros como mínimo en todos los locales destinados a este uso.

Los locales de oficinas dispondrán, por cada sexo, de los siguientes servicios sanitarios:

hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos (200), se aumentará un retrete y un lavabo. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

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 los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

#### VIII.4.3.4. Salas de reunión y espectáculos.

Cumplirán las condiciones de uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Los niveles de ruido y de vibraciones se mantendrán dentro de los límites legales, y cumplirán las determinaciones establecidas en las ordenanzas municipales. Deberá acreditar la disponibilidad de tantas plazas de aparcamiento como resulte de dividir por cuatro el aforo de la sala. Las plazas de aparcamiento deberán estar situadas a una distancia máxima del acceso de la sala de doscientos (200) metros.

Serán de obligado cumplimiento las condiciones de protección contra incendios, desarrolladas en la NBE CPI-91.

#### VIII.4.3.5. Garajes.

Se establecen los siguientes tipos de plazas con sus correspondientes medidas mínimas:

a/ Plaza para vehículos automóviles pequeños y medios, doscientos veinticinco (225) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo.

b/ Plaza para vehículos automóviles grandes, doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho por quinientos (500) centímetros de largo.

c/ Plazas para vehículos de personas discapacitadas, trescientos sesenta (360) centímetros de ancho por quinientos (500) centímetros de largo.

Se reservará el 10% del total de las plazas para vehículos automóviles grandes y el 2% para vehículos de personas discapacitadas.

El número de plazas máximas vendrá determinado en función de la superficie total del garaje a razón de una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados.

El acceso podrá ser de un único vial con sentido alternativo (utilizándose como entrada o

salida según necesidades) cuando la superficie del garaje sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados. En tal caso, la anchura mínima será de tres (3) metros si la directriz es recta o de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva.

Los garajes de superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de un acceso formado por dos viales de sentidos contrarios o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida. En el caso de dos viales de sentidos contrarios, su anchura mínima total será de seis (6) metros si la directriz es recta y de siete (7) metros si es de directriz curva.

Cuando el acceso se realice mediante rampas, se situará dentro de la parcela, un espacio de cinco (5) metros de fondo mínimo, cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%). Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciséis por ciento (16%) en los tramos de directriz recta y del doce por ciento (12%) en los de directriz curva.

La anchura mínima libre de los viales proyectados para la circulación interior será de cinco (5) metros.

La altura libre mínima no podrá ser inferior a doscientos diez (210) centímetros en cualquier punto.

Todos los garajes dispondrán de la adecuada ventilación, que podrá ser natural o forzada, para evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos.

En el caso de que se instale ventilación forzada, ésta garantizará un caudal de siete (7) renovaciones por hora y se dispondrán las rejillas de tal forma que en ningún punto del local se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso, que en caso de desembocar en zona pisable, el punto de emisión deberá estar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo que contará con arqueta separadora de grasas y sólidos previo a la acometida de la red de alcantarillado.

La iluminación mínima será de cincuenta (50) lux.

Todos los elementos que constituyan la estructura de edificación destinada a garaje público o de empresa deberán ser resistentes al fuego, según establece la NBE CPI-91

Deberá estar provisto de aparatos de extinción de incendios aprobados oficialmente, en número y situación, según establece la NBE CPI-91.

No se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes.

Como anejo a los garajes se autorizan talleres de reparación de automóviles, con los límites de una potencia instalada no superior a quince (15) kilovatios.

Asimismo se autoriza la instalación de estaciones de lavado y engrase, siempre que se garantice el reciclado de los aceites y grasas.

También se permite la localización de trasteros cuando se trate de un edificio de uso

característico residencial.

#### VIII.4.4. LOCALIZACIÓN DEL USO EN EL EDIFICIO.

##### VIII.4.4.1. Hostelería.

A/ Hospedaje.

Este uso se permite solamente en edificio exclusivo.

B/ Otros usos de hostelería.

Esta actividad se permite en planta baja. También podrá permitirse en la primera planta siempre que en la baja se realicen estos usos y el acceso sea por esta última.

En los casos a/ y b/ anteriores el aparcamiento de vehículos se permite en las plantas sótano y semisótano.

##### VIII.4.4.2. Comercio.

La actividad de comercio se permite en planta baja. También podrá permitirse en la primera planta siempre que en la baja se realicen estos usos y el acceso sea por esta última. El aparcamiento de vehículos se permite en las plantas sótano y semisótano.

##### VIII.4.4.3. Oficinas.

Las oficinas podrán ubicarse en planta baja. También se podrán localizar en planta primera siempre que la baja que le corresponda tenga usos distintos al residencial. Se permite el aparcamiento de vehículos en las plantas sótano y semisótano.

Las actividades de academias y clínicas privadas se entienden incluidas en este epígrafe.

##### VIII.4.4.4. Salas de reunión y espectáculo.

Este uso solamente se permitirá en planta baja o en edificio exclusivo. Se permite el aparcamiento de vehículos en las plantas sótano y semisótano.

##### VIII.4.4.5. Garaje.

El uso de garaje podrá ubicarse en planta baja, sótano y semisótano.

#### VIII.5. USO DOTACIONAL.

##### VIII.5.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

Uso dotacional es el que tiene por finalidad proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud bienestar; y vida de ocio y relación; y proporcionar los servicios de carácter administrativo, abastecimiento e infraestructura estén o no sujetos a la explotación comercial.

Se distinguen tres clases que se subdividen en:

- Equipamiento:       Educativo.  
                              Cultural.  
                              Sanitario.  
                              De bienestar social.  
                              Deportivo.  
                              Ocio,
- Servicios urbanos:   Mercados.  
                              Administrativos.  
                              Servicios complementarios.  
                              Defensa.  
                              Cementerio.
- Servicios infraestructurales.

#### VIII.5.2. APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destine a ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello.

#### VIII.5.3. SUSTITUCIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES EXISTENTES.

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

A los efectos de la sustitución de usos, no se considerarán como existentes los que no estuviesen calificados por la Norma.

#### VIII.5.4. CONDICIONES PARTICULARES.

##### VIII.5.4.1. Equipamiento educativo.

Los edificios dotacionales públicos destinados a la enseñanza deberán cumplir lo determinado por la normativa sectorial que le afecte, dictada por el Ministerio de Educación y Ciencia.

##### VIII.5.4.1.1 Guarderías Infantiles

Estos centros deberán contar con acceso independiente desde el exterior y reunir, además de las condiciones exigidas en las presentes normas, las establecidas en la legislación vigente en materia de habitabilidad, seguridad, acústica e higiénicas. Deberán cumplir los requisitos establecidos en el R.D. 1004/1991 de 14 de junio

En cuanto a las dependencias optativas.

- Cocina. Superficie mínima de veinte (20) metros cuadrados, en los que se localizará,

como mínimo, los siguientes aparatos: cocina, freidora, pelapatatas, fregadero de verduras, fregadero de ollas, vertedero, lavamanos de pedal y extractor de humos. Estará alicatada hasta el techo. Contará con dos despensas de seis (6) metros cuadrados cada una destinadas a alimentos perecederos y no perecederos.

- Oficio. Superficie mínima de diez (10) metros cuadrados , con previsión para los siguientes aparatos: Fregadero con escurridor, lavavajillas y armario vajillas.

- Comedor. Podrá destinarse a este uso la misma aula o la sala de usos múltiples, siempre que se hagan compatibles entre sí.

- Lavandería. Superficie mínima de doce (12) metros cuadrados y estará prevista la localización de lavadora, secadora y armarios de almacenaje de ropa. Podrá tener asociado un cuarto de limpieza de cuatro (4) metros cuadrados.

Criterios constructivos.

Los elementos estructurales y constructivos deben estar redondeados o forrados para evitar esquinas cortantes.

Todos los espacios del centro deberán estar calefactados, excepto la cocina, el oficio y la lavandería. La calefacción será preferentemente por suelo radiante mediante conducción de agua, aunque se admiten otros sistemas. En el caso de soluciones eléctricas la instalación se colocará en el techo en las zonas húmedas y en las de dormir. Si la calefacción va por radiadores , éstos deben estar empotrados o protegidos.

Todos los elementos eléctricos deben estar fuera del alcance de los niños, a una altura no inferior a ciento cincuenta (150) centímetros y los enchufes deben de ser de seguridad.

Las ventanas, al estar abiertas, no deben suponer un peligro de caídas o de golpes con las hojas. Las puertas deben disponer de un sistema para evitar que le niño se haga daño al pillarse la mano. Los picaportes no podrán ser cortantes o que produzcan enganches. Todas las barandillas deben de ser de elementos verticales y separados entre sí un máximo de doce (12) centímetros.

Los vidrios a la altura de los niños deben ser de seguridad.

#### VIII.5.4.2. Equipamiento deportivo.

En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de parcela neta.

Los edificios no superarán las dos (2) alturas.

Las instalaciones cumplirán las determinaciones establecidas por cada una de las federaciones deportivas, así como las dimensiones reglamentarias.

#### VIII.5.4.3. Mercados.

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviera establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

#### VIII.5.4.4. Servicios de la Administración.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

#### VIII.5.4.5. Instalaciones de defensa.

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que desarrollan en sus instalaciones.

#### VIII.5.4.6. Espacios libres y zonas verdes.

En las zonas verdes calificadas como tal en el plano de calificación y regulación del suelo y aquellas que puedan aparecer fruto del desarrollo de las Normas se permitirá las siguientes actividades:

a/ Usos culturales no lucrativos.

b/ Usos deportivos que no exijan instalaciones que impidan el normal funcionamiento de dicha zona verde.

c/ Áreas de juego de niños.

d/ Instalaciones provisionales para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y tipo de espacio, siempre que para ello no se alteren ni se dañen elementos constitutivos de la zona verde. El mantenimiento, riego y limpieza del espacio destinado a la instalación correrá a cargo de los instaladores.

e/ Construcciones ligadas al mantenimiento y conservación de la zona verde, a uso culturales no lucrativos o a pequeños kioscos, con la condición de no alterar su trazado o dañar la vegetación.

Las zonas verdes podrán disponer de tales usos con una ocupación máxima del diez por ciento (10%) sobre la superficie total de dicha zona. La totalidad de la edificación tendrá una ocupación máxima del uno por ciento (1%), una edificabilidad máxima de dos décimas (0,2) de metro cuadrado sobre metro cuadrado de superficie de zona verde y una altura inferior a cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

Se podrán disponer viales y zonas de aparcamiento con una ocupación máxima en función del siguiente cuadro:

Hasta 7.000 m<sup>2</sup> de zona verde 50% ocupación máxima de viales y aparcamientos

de 7.000 a 25.000 m<sup>2</sup> 20% ocupación máxima de viales y aparcamientos

Más de 25.000 m<sup>2</sup> de zona verde 5% ocupación máxima de viales y aparcamientos

#### VIII.5.4.7. Ocio.

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Entre estas actividades se incluyen los Parques Recreativos con instalaciones estables de ocio, establecimiento donde se desarrolla la vida de relación, acompañada de espectáculos tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y de baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales, cines, circos estables, teatros o actividades similares.

## TÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES EL SUELO NO URBANIZABLE

### IX.1. DETERMINACIONES GENERALES.

#### IX.1.1. DEFINICIÓN.

Estas determinaciones generales establecen las condiciones a que deben sujetarse las construcciones, instalaciones y actividades en el Suelo no Urbanizable.

#### IX.1.2. APLICACIÓN.

Estas condiciones generales son de aplicación tanto en las obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación en los parámetros de posición, ocupación, volumen, uso o actividad.

También son de aplicación en aquellas fincas en que, aún sin efectuar obras, se pretenda cambiar la actividad.

#### IX.1.3. CAPACIDAD PARA EDIFICAR.

En el Suelo no Urbanizable sólo podrán ser autorizadas obras, construcciones e instalaciones destinadas a alguna de las actividades especificadas en el apartado III.2.1 de la Norma, con las limitaciones establecidas en las Normas siguientes.

Quedan prohibidas las construcciones e instalaciones no comprendidas en el párrafo anterior. En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectas a las actividades que se declaren prohibidas por las condiciones específicas de protección.

La capacidad para edificar en Suelo no Urbanizable está condicionada por las condiciones específicas de protección y por el tipo de actividad que se pretende desarrollar.

#### IX.1.4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO: AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA.

Para poder realizar obras, construcciones o instalaciones en una parcela de Suelo no Urbanizable es necesaria la obtención previa de:

a/ Calificación urbanística o informe autonómico en el supuesto contemplado en la Norma III.4.3.1., según que el acto pretendido incluya o no vivienda.

b/ Calificación urbanística en los supuestos contemplados en la Norma III.4.3.2., en el caso

de que fuera necesaria para la legalización de las actividades extractivas que vienen recogidas en el anexo al inventario de instalaciones en suelo no urbanizable.

c/ Calificación urbanística en los supuestos contemplados en la Norma III.4.3.3.

d/ Los informes preceptivos y vinculantes regulados en el apartado B/ de la Norma III.4.3.4. para ese tipo de servicios e instalaciones complementarias.

e/ Calificación urbanística otorgada por la Comisión de Urbanismo para los supuestos contemplados en la Norma III.4.3.5.

Las obras, construcciones o instalaciones recogidas en la presente Norma requerirán la concesión de la oportuna licencia municipal, salvo las relativas al apartado c/ anterior.

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de aguas, de montes, etc., tienen también el carácter de previas a la licencia municipal. No producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

#### IX.1.5. CONDICIONES DE PARCELA.

##### IX.1.5.1. Segregación o división.

En Suelo no Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el artículo 52 de la Ley 9/95, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, ni aquellas de las que resulte una edificabilidad superior a cero coma veinte (0,20) metros cúbicos sobre metro cuadrado para cada una de las parcelas segregadas, o para el resto de la finca matriz.

##### IX.1.5.2. Unidad mínima de cultivo.

No será autorizada una parcelación rústica si cada una de las parcelas resultantes de la misma no cumple el requisito de ser de mayor superficie que la unidad mínima de cultivo regulada por la legislación agraria.

En la fecha de aprobación de estas Normas, la unidad mínima de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid está establecida por el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, de la Consejería de Agricultura y Cooperación, en trescientos mil (300.000) metros cuadrados para los considerados montes, treinta mil (30.000) metros cuadrados para secano y siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados para regadío.

Excepcionalmente, se podrán segregar parcelas con una superficie de dos mil (2.000) metros cuadrados, para los terrenos soporte de instalaciones y construcciones que reúnan conjuntamente los siguientes requisitos:

1º.- Que no se destinen a vivienda.

2º.- Que funcionalmente no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos.

3º.- Que sean consideradas como actividades compatibles según el citado Decreto.

Además será de aplicación la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía (B.O.C.M. nº 78, de fecha 1.4.92), por la que se desarrolla el Decreto 65/1989, antes mencionado.

Por último también se podrán segregar parcelas cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo cuando sea para unirla a otra, u otras colindantes, que de esta forma completen o amplíen la superficie de la unidad mínima de cultivo, siempre que la superficie de la finca matriz segregada no pase a ser inferior a la citada unidad mínima.

#### IX.1.6. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

##### IX.1.6.1. Posición en la parcela.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis (6) metros a cualquiera de los linderos de la parcela. Para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos, se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinticinco (25) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

##### IX.1.6.2. Altura.

La altura máxima sobre rasante de la edificación permitida es de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, no pudiendo superar la altura total los seiscientos (600) centímetros, siendo el número máximo de plantas permitido de una (1), excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos y/o mayor número de plantas para poder desarrollar la actividad para la que se destine la edificación, en cuyo caso deberá aportarse un estudio de impacto ambiental de la edificación en el entorno, y se trate de instalaciones mecánicas no habitables.

##### IX.1.6.3. Materiales.

Se deberá cuidar al máximo la elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes.

En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

##### IX.1.6.4. Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones y explotaciones no agropecuarias con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el

correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

#### IX.1.6.5. Carteles.

Sólo se permitirá la instalación de carteles al borde de las carreteras en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de trescientos (300) metros. Las condiciones físicas de los carteles se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los tres (3) metros de altura y cinco (5) metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

De conformidad con el apartado b) del artículo 33 de la Ley 6/994, de la Comunidad de Madrid, queda prohibida la publicidad exterior en todo el ámbito regulado por la misma.

#### IX.1.6.6. Vallado de fincas.

Los vallados y cierres de fincas en suelo no urbanizable común, estarán sujetos a licencia municipal, debiendo presentarse junto con la solicitud de licencia la siguiente documentación:

a/ Memoria justificativa de la necesidad de vallar o cerrar la finca, que lo será exclusivamente para alguno de los supuestos contemplados en la Norma III.2.1., detallando el uso concreto que se pretende dar a la finca una vez autorizado el vallado.

b/ Descripción de la finca que aporte documentación sobre: propiedad, uso actual, linderos, referencias catastrales, servidumbre y cargas.

c/ De existir, se describirán asimismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

No se permitirá el vallado de fincas cuando no se justifique la necesidad de vallado o no se tramite paralelamente al expediente de calificación urbanística o informe autonómico.

Los materiales a utilizar en vallas y cerramientos se adaptarán lo más posible al entorno, siendo preferentemente de piedra o alternativamente de mallazo metálico, sin que bajo ningún concepto puedan utilizarse para los cerramientos el ladrillo o los alambres de espino. Del mismo modo los cerramientos metálicos no podrán coronarse con alambre de espino.

Las vallas y cerramientos tendrán una altura mínima de ciento cincuenta (150) y una máxima de doscientos (200) centímetros.

### IX.2. CONDICIONES DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

#### IX.2.1. USOS.

A los efectos de determinar los usos permitidos en el suelo no urbanizable común, éste se subdivide en tres zonas, grafiadas en el Plano de Clasificación y Calificación del Suelo.

#### IX.2.1.1. Usos permitidos en la Zona Grado I.

En esta zona sin perjuicio de lo dispuesto en la Norma IX.2.1.4., sólo podrán ser autorizadas:

a/ Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análogas.

b/ La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamientos colectivos.

#### IX.2.1.2. Usos permitidos en la Zona Grado II.

En esta zona sin perjuicio de lo dispuesto en la Norma IX.2.1.4., sólo podrán ser autorizadas:

a/ Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análogas.

b/ La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamientos colectivos, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente la infraestructura y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y la funcionalidad de ésta. En todo caso, el mantenimiento de estas infraestructuras y servicios exteriores correrán a cargo del promotor.

#### IX.2.1.3. Usos permitidos en la Zona Grado III.

En esta zona, sin perjuicio de lo dispuesto en la Norma IX.2.1.4, sólo podrán ser autorizadas:

a/ Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

b/ La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamientos colectivos.

#### IX.2.1.4. Instalaciones complementarias al servicio de carreteras.

Las instalaciones complementarias al servicio de carreteras únicamente podrán ser instaladas en una franja de terreno de 50 metros de anchura a cada lado de las carreteras clasificadas por la Comunidad de Madrid como red principal, medida en horizontal y perpendicularmente a partir de la zona de protección de dichas carreteras.

#### IX.2.1.5. Condiciones urbanísticas.

Las condiciones urbanísticas de los usos permitidos por la Norma IX.2. se ajustarán a lo dispuesto en la IX.1, con la excepción de la regulación de alturas y número de plantas, que lo será por la Normativa Sectorial aplicable a cada caso.

### IX.3. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

A los ámbitos de Suelo No Urbanizable especialmente protegidos les es de aplicación las condiciones específicas que se establecen en la Ley 6/1994, de 28 de junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 163, de fecha 12-07-94), en los ámbitos que se grafían en los planos de Calificación y Regulación del Suelo, destinadas al mejor amparo del tipo de valor a proteger; que se habrá de desarrollar a través del PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales).

#### IX.3.1. ZONIFICACIÓN.

El ámbito territorial a que se refiere la Ley 6/1994 citada, en lo relativo a este término municipal, queda clasificado a los efectos de la misma en las siguientes zonas:

- Zona A: De Reserva Integral.
- Zona B: De Reserva Natural.
- Zona C: Degradadas a regenerar.
- Zona D: De Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.
- Zona E: Con destino agrario, forestal, recreativo, educativo y/o equipamientos ambientales, y/o usos especiales.

Los límites entre las diferentes zonas clasificadas se definirán por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y por los sucesivos Planes Rectores de Uso y Gestión.

#### IX.3.2. ZONAS DE RESERVA INTEGRAL (ZONAS A).

A/ Constituyen zonas de Reserva Integral aquellas que presentan ecosistemas, comunidades o elementos que por su naturaleza, importancia o vulnerabilidad merecen una especial protección.

B/ En las zonas de Reserva Integral no se permitirá ningún uso o actividad que no se oriente directamente a la conservación del equilibrio natural o a la mejora de las condiciones para favorecer la progresión ecológica. En particular las zonas de Reserva Integral quedan sujetas a las siguientes prohibiciones:

- a/ La circulación y establecimiento de vehículos de motor y velocípedos fuera de las vías adecuadas para ello, salvo autorización temporal y expresa otorgada por el órgano competente de la Comunidad de Madrid. No estarán sujetos a tal

autorización los vehículos que accedan a los predios de propiedad privada en los términos que establezcan, en su caso, las determinaciones del Plan Rector de Uso y Gestión.

b/ Todas aquellas actividades que afecten a la flora y a la fauna cuando se realicen sin la autorización del órgano competente de la Comunidad de Madrid o cuando sean contrarias a los programas de estudio e investigación aprobados en el Plan Rector de Uso y Gestión y muy concretamente:

- la captura de animales
- la recogida de plantas, su arranque y el corte de sus ramas
- la recolección de flores, frutos y semillas

c/ La práctica de la caza y de la pesca, salvo que responda a fines de investigación o gestión y cuente con la aprobación del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

d/ La acampada y producción de fuegos.

e/ La introducción de especies animales o vegetales exóticas.

f/ La realización de obras o movimientos de tierras que modifiquen la morfología, los cursos y el régimen de las aguas, en los términos y con las excepciones que se establezcan en el Plan Rector de Uso y Gestión o en las actuaciones a que se refiere la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/1994, cuyo objetivo es la restauración del medio natural.

g/ La realización de actividades como: instalación de trampas, esparcimiento de veneno y cualquier otra que pueda ser perjudicial para la fauna, salvo autorización expresa del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

h/ La instalación de tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos y la construcción de nuevos caminos y vías, sin previa autorización del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

i/ Concesión de nuevas autorizaciones de extracciones de áridos, y en el caso que se considere el paso de este recurso minero a la sección C de acuerdo con la normativa básica estatal en la materia, no se otorgarán concesiones de explotación.

En relación con las graveras en explotación actualmente, el órgano competente de la Comunidad de Madrid deberá ejercer la labor de seguimiento y control de la ejecución de los planes de restauración aprobados procurando en su adecuación el cumplimiento de los objetivos establecidos en la Ley 6/1994. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales deberá determinar las acciones necesarias referidas a aquellas que tengan autorizado un plazo mayor de un año de explotación.

j/ Concesión de nuevas autorizaciones de extracciones de otros recursos minerales o rocas industriales. En el caso de extracciones en explotación el órgano competente de la Comunidad de Madrid deberá ejercer la labor de seguimiento y control de la ejecución de los planes de restauración aprobados y medidas correctoras, procurando su adecuación al cumplimiento de los objetivos de la Ley

6/1994.

C/ En las zonas de Reserva Integral a que se refiere esta norma y con las limitaciones establecidas en las mismas, se permitirán, de acuerdo con lo que establezca el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y en los sucesivos Planes Gestores de Uso y Gestión, las siguientes actividades:

a/ Las agrícolas, ganaderas, forestales y las relacionadas con el mantenimiento, mejora o conservación del medio natural.

b/ Las que tengan fines educativos y de investigación.

#### IX.3.3. ZONAS DE RESERVA NATURAL (ZONAS B).

A/ Constituyen zonas de Reserva Natural aquellas que han sido poco modificadas o en las que la explotación actual de los recursos naturales ha potenciado la existencia y desarrollo de formaciones, comunidades o elementos naturales que merecen ser objeto de protección, mantenimiento, restauración y mejora.

B/ Las zonas de Reserva Natural quedan sujetas a las siguientes prohibiciones:

a/ La circulación y estacionamiento de vehículos, salvo los destinados a labores agrarias, forestales y de acceso a los predios o de gestión del ámbito ordenado por la Ley 6/1994, fuera de los viales de la red de carreteras y de los que se señalen en el Plan Rector de Uso y Gestión.

b/ Nuevas prácticas agrarias que impidan la consecución de los objetivos expresados en el párrafo A/ de esta norma.

c/ La introducción de especies animales o vegetales exóticas.

d/ La modificación de los cursos naturales de aguas superficiales y el régimen de las aguas subterráneas.

e/ La acampada y producción de fuegos, sin autorización expresa del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

f/ La práctica de deportes que exijan infraestructuras, equipamientos o utilicen medios mecánicos y automotrices.

g/ Concesión de nuevas autorizaciones de extracciones de áridos, y en su caso que se considere el paso de este recurso minero a la sección C, según la normativa básica estatal en la materia, no se otorgarán concesiones de explotación. En relación con las graveras en explotación actualmente, el órgano competente de la Comunidad de Madrid deberá ejercer las funciones de seguimiento y control de la ejecución de los planes de restauración aprobados, procurando su adecuación para el cumplimiento de los objetivos establecidos en la Ley 6/1994. El Plan Rector de Uso y Gestión deberá determinar las acciones necesarias referidas a aquellas que tengan autorizado un plazo mayor de un año de explotación.

h/ La realización de edificaciones o construcciones de todo tipo, ya sean de carácter temporal o permanente, con excepción de las obras de conservación, mejora o control que determine el Plan Rector de Uso y Gestión o a las que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 6/1994.

i/ Las extracciones de otros recursos minerales o rocas industriales. Para aquellas que estén en explotación a la entrada en vigor de la Ley 6/1994, el órgano competente de la Comunidad de Madrid ejercerá el seguimiento y control de la ejecución de los planes de restauración y medidas correctoras, procurando su adecuación al cumplimiento de los objetivos previstos en la Ley 6/1994. El Plan Rector de Uso y Gestión fijará las limitaciones precisas de acuerdo con los criterios del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

j/ La práctica de la caza hasta tanto no sea regulada mediante un Plan de Ordenación Cinegética, si así lo considera conveniente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

C/ En las zonas de Reserva Natural se permitirán o podrán fomentarse, en su caso, de acuerdo con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, los usos y actividades siguientes:

a/ Los de carácter productivo agrícola, ganadero o forestal que colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de los valores actuales.

b/ Los usos conservadores y regeneradores del suelo.

c/ Las actividades educativas y culturales o de esparcimiento que no signifiquen un uso intensivo de las áreas, ni perjudiquen el suelo o la calidad de las aguas.

d/ La práctica de la pesca se regulará en el Plan Rector de Uso y Gestión, atendiendo al respeto del entorno, a las especies presentes y con la limitación de la modalidad de "pesca sin muerte", que garantice la devolución sin daño de las capturas.

#### IX.3.4. ZONAS DEGRADADAS A REGENERAR (ZONAS C).

A/ Constituyen zonas Degradadas a Regenerar diversas áreas que han sido utilizadas de forma intensiva, sufriendo graves deterioros en sus valores naturales. Estas zonas están ligadas ambiental y territorialmente con las masas forestales de La Marañosa o con las vertientes donde se desarrollan una cubierta vegetal valiosa o en contacto con zonas de Reserva Integral o Reserva Natural.

B/ Quedan prohibidas en las zonas C todas aquellas actividades que produzcan nuevos o mayores deterioros como son:

a/ La realización de edificaciones o construcciones de todo tipo, con excepción de las obras de conservación o mejora que determine el Plan Rector de Uso y Gestión.

b/ La práctica de la caza, salvo que corresponda a fines de investigación, conservación o gestión del medio y cuente con autorización expresa del órgano

competente de la Comunidad de Madrid. El Plan Rector de Uso y Gestión regulará en las zonas C la práctica de la pesca, atendiendo al respeto al entorno, a las especies presentes y con la limitación de la modalidad de "pesca sin muerte", que garantice la devolución sin daño de las capturas.

c/ La introducción de especies animales o vegetales exóticas.

d/ La implantación de cultivos o labores de reforestación, salvo autorización del órgano competente de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Consejería en la que recaigan las competencias agrarias.

e/ Concesión de nuevas autorizaciones de extracción de áridos y, en el caso que se considere el paso de este recurso minero a la sección C, de acuerdo con la normativa básica estatal en la materia, no se otorgarán concesiones de explotación. En relación a las graveras en explotación actualmente, el órgano competente de la Comunidad de Madrid deberá ejercer funciones de seguimiento y control de la ejecución de los planes de restauración aprobados. El Plan Rector de Uso y Gestión deberá determinar las acciones necesarias referidas a aquellas que tengan autorizado un plazo mayor de un año de explotación.

#### IX.3.5. ZONAS DE EXPLOTACIÓN ORDENADAS DE LOS RECURSOS NATURALES (ZONAS D).

A/ Constituyen zonas de Explotación Ordenadas de los Recursos Naturales aquellas áreas en las que las actividades principales están relacionadas con la explotación de recursos agrícolas en regadío o en secano, hídricos, mineros y forestales.

B/ Los planes de restauración de las explotaciones de áridos serán objeto de control y seguimiento por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, procurando su articulación ordenada para el cumplimiento de la Ley 6/1994, quedando sometidos a las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

C/ El Plan Rector de Uso y Gestión regulará las condiciones de aprovechamiento de los recursos en todos sus aspectos, programando las transformaciones que se consideren necesarias, así como las inversiones y fórmulas de intervención adecuadas para la consecución de los objetivos que impulsan la promulgación de la Ley 6/1994.

D/ En las zonas D que limiten directamente con zonas A y/o zonas B, se establece una franja de protección donde no podrán en ningún caso realizarse actividades de extracción de áridos. Dicha franja tendrá una anchura de 100 metros en el contacto con zonas A, y de 50 metros en el contacto con zonas B.

E/ Las construcciones, obras e instalaciones relacionadas con los usos señalados en el apartado A/ de la presente Norma, con la salvedad de la actividad minera y/o extractiva, se regularán conforme a lo previsto por la Norma IX.1.

F/ La actividad minera vendrá regulada por lo dispuesto en las Normas III.1.2. y IX.1.4.b/ y demás concordantes de este articulado.

#### IX.3.6. ZONAS CON DESTINO AGRARIO, FORESTAL, RECREATIVO,

## EDUCACIONAL Y/O EQUIPAMIENTOS AMBIENTALES Y/O USOS ESPECIALES (ZONAS E).

A/ Constituyen zonas con destino agrario, forestal, recreativo, educacional y/o equipamientos ambientales y/o usos especiales las que presentan al mismo tiempo un bajo valor ambiental, alta incidencia de impactos negativos, y potencialidad para albergar equipamientos ambientales o para fines recreativos.

B/ En las áreas a las que se refiere la presente norma podrán localizarse equipamientos de ocio, recreo, educativos, culturales, infraestructuras agrarias, ambientales y/o especiales. También deberán ser destinadas al desarrollo de una cubierta vegetal.

C/ En las áreas a las que se refiere la presente norma, no se concederán nuevas autorizaciones de extracción de áridos y, en el caso de que se considere el paso de este recurso minero a la sección C, de acuerdo con la normativa básica estatal en la materia, no se otorgarán concesiones de explotación. En relación a las graveras en explotación actualmente, el órgano competente de la Comunidad de Madrid, deberá ejercer funciones de seguimiento y control de los planes de restauración aprobados.

El Plan Rector de Uso y Gestión deberá determinar las actuaciones necesarias a aquellas que tengan autorizado un plazo mayor de un año de explotación.

D/ Cualquier proyecto o actuación que se plantee en estas áreas deberá contar con autorización expresa del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

### IX.3.7. INSTALACIONES DE LA DEFENSA NACIONAL.

Por el interés de la Defensa Nacional, se mantendrán las instalaciones, usos y actividades militares existentes en la zona de La Marañosa. Por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Junta Rectora del Parque Regional, se propondrán al Consejo de Gobierno los convenios que fuesen necesarios celebrar con la Administración del Estado para la regulación, en su caso, del Régimen de los Usos y Actividades Militares.

Quedan excluidas de estas normas, las actuaciones que sean declaradas de interés general del Estado por el Gobierno de la Nación.

### IX.3.8. DISPOSICIÓN TRANSITORIA SOBRE AUTORIZACIONES.

Mientras no haya sido aprobado el Plan Rector de Uso y Gestión previsto en la Ley 6/1994 de la Comunidad de Madrid, los proyectos y actuaciones que se programen, dentro del espacio protegido definido por la citada Ley, deberán contar con informe y declaración vinculantes de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

## IX.4. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA).

### IX.4.1. DELIMITACIÓN.

El ámbito territorial de la zona de especial protección para las aves estará constituido por los terrenos de este término municipal afectados por la delimitación de la Ley 6/1994, de 28

de junio, sobre Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.

Esta delimitación se realiza, en el territorio de la Comunidad de Madrid, en desarrollo de la directiva 79/409/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, relativa a la conservación de las aves silvestres y sus hábitats.

#### IX.4.2. OBJETIVO.

El objetivo fundamental de esta protección es la conservación del hábitat, y la adecuada gestión de las especies que perviven en el mismo, en estado silvestre y por las que se declaró la ZEPA.

#### IX.4.3. NORMAS DE APLICACIÓN.

Serán de aplicación en esta zona las determinaciones del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, relativo a los espacios naturales, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, y complementariamente las que seguidamente se especifican:

##### IX.4.3.1. Condiciones generales:

a/ Cualquier plan o proyecto que sin tener relación directa con la gestión de la ZEPA, o que sin ser necesario para la misma, pudiese afectar de forma apreciable a ésta, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos se someterá a informe del organismo de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental, o a procedimiento de evaluación de impacto ambiental en el caso de tratarse de los supuestos contemplados en los anexos I y II de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la protección del medio ambiente.

b/ La autorización o calificación urbanística correspondiente solo podrá otorgarse tras haberse comprobado que la actuación no causará perjuicio a la integridad del espacio natural y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.

c/ Los proyectos, obras o actividades que se programasen en este ámbito habrán de garantizar la ausencia de perturbaciones en los hábitats de la avifauna, y en todo caso, adoptarán las medidas pertinentes a estos efectos, especialmente en cuanto a emisiones gaseosas, utilización de productos fitosanitarios, tendidos eléctricos aéreos o cercados de parcela se refiere.

Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten serán preferiblemente subterráneos. En el caso de proyectarse aéreos, cumplirán las siguientes condiciones:

- Se someterán a procedimiento de evaluación de impacto ambiental los tendidos eléctricos en alta tensión.
- Se utilizarán apoyos con aisladores suspendidos, preferentemente "al tresbolillo".
- Se prohíben los bucles de cables por encima de los travesaños en los transformadores.

- Se aislará un tramo del conductor, a ambos lados del aislador, de al menos un metro de longitud.
- Los seccionadores en cabecera deberán estar fijados al vástago de poste.
- Los puentes flojos del cable, serán del tipo "cable aislado" o "seco".
- El cable de tierra se señalará con colores vivos.

Los cercados de parcelas que se propusiesen, y especialmente los vinculados a usos agropecuarios, cinegéticos o forestales habrán de permitir el libre paso de la fauna de menor tamaño, y en el caso de ser metálicos, el área de los retículos no podrá ser inferior a 300 cm<sup>2</sup>, con una dimensión mínima para sus lados de 10 cm, y dispondrán de una hilera situada a 60 cm del borde inferior con retículos de 600 cm<sup>2</sup> y lado mínimo de 20 cm.

Se podrá instalar otro tipo de valla metálica siempre que su borde inferior contase con "pasos" de 800 cm<sup>2</sup> al menos, cada 50 metros.

d/ Se prohíbe de modo expreso la caza y captura de las referidas especies animales por las que se declaró ZEPA.

#### IX.4.3.2. Condiciones particulares:

- En los terrenos incluidos en esta zona sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones compatibles con el medio en el que se pretende implantar, y cumpliendo las condiciones anteriores, respondiese a los objetivos mencionados en los apartados a), d) y f) del artículo 53 de la Ley 9/1995, excluyendo expresamente las instalaciones o establecimientos de carácter industrial. Las dotaciones y equipamientos colectivos habrán de justificar no obstante la necesidad de su emplazamiento en suelo no urbanizable.
- Los terrenos incluidos en otras categorías de protección establecidas por estas normas, cumplirán adicionalmente las condiciones particulares que de modo específico se fijan para cada una de ellas.

### IX.5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

#### IX.5.1. DELIMITACIÓN.

Comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal, según se recogen en el plano de Calificación y Regulación del Suelo.

#### IX.5.2. OBJETIVO.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero, de

conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias (B.O.E. nº 71 de fecha 24-3-95), pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizados por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

Se consideran usos incompatibles el resto de los posibles.

#### IX.5.3. CONDICIONES PARTICULARES.

Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado.

Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza.

Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, propondrán las acciones o permutas necesarias con objeto de garantizar la continuidad del trazado y su destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en la Ley.

#### IX.6. PROTECCIÓN DE CAUCES Y RIBERAS.

##### IX.6.1. DELIMITACIÓN.

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que aprueba su reglamento.

Abarca este espacio una franja de 25 metros en corrientes continuas y 15 metros en corrientes discontinuas.

##### IX.6.2. OBJETIVO.

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

##### IX.6.3. CALIFICACIONES URBANÍSTICAS.

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuvieran alguna de las siguientes finalidades:

a/ Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas (artículo 53, apartado a).

b/ Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen inevitables en dicho espacio (artículo 53, apartado d).

#### IX.6.4. CONDICIONES PARTICULARES.

##### IX.6.4.1. Queda prohibido:

a/ Cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

b/ La alteración de los ecosistemas vegetales existentes, asociados a los recursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.

c/ Las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.

##### IX.6.4.2. Limitaciones:

a/ Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alterar su propio cauce o favorecer la erosión o arrastre de tierras.

b/ En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente, incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

#### IX.7. SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.

A las áreas de territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

#### IX.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN DE VALLEQUILLAS.

Habiéndose cumplido las obligaciones recogidas en el Plan de Ordenación del Núcleo de Población de Vallequillas y una vez cedidos al Ayuntamiento los suelos destinados a: viales, dotaciones, servicios urbanísticos y espacios libres arbolados, se incorpora a estas Normas el ámbito ordenado, con la clasificación de Suelo No Urbanizable.

#### IX.8.1. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A todos los efectos las parcelas del Núcleo serán las determinadas en la ficha PNP 1 con las condiciones dimensionales, de posición u otras posibles que de ésta se deriven. Cada una de estas parcelas se deberá inscribir como unidad registral.

Estas podrán sufrir sólo pequeños reajustes de linderos, siempre que no afecten a más del diez por ciento (10%) de la superficie de la misma.

Podrá sustituirse la parcelación a que se refiere el punto anterior, por la que determine un proyecto de reparcelación dentro del suelo calificado como residencial agropecuario, siempre que se respeten todas las condiciones establecidas en la presente normativa y no se rebase el número total de parcelas consignadas.

#### IX.8.2. CONDICIONES DE LEGALIZACIÓN DE LOS USOS

En el caso de que proceda la legalización, se considera que todos los usos y edificaciones existentes serán legalizables, siempre que cumplan todas las condiciones que el plan y estas Normas establecen, a excepción de las determinaciones que se señalan sobre retranqueos mínimos.

No podrán ser legalizables en ningún caso los usos o edificaciones incluidos en alguna de las condiciones siguientes:

- Estar ubicados en áreas destinadas a espacios libres, viario, dotaciones o servicios urbanísticos del núcleo de población y ser disconformes con las condiciones de la edificación señalada para los mismos.
- Albergar usos incompatibles
- Contar con una superficie edificada mayor que la permitida en la normativa.

#### IX.8.3. USOS.

##### IX.8.3.1. Uso característico.

El uso característico es residencial agropecuario, corresponde a aquellos suelos susceptibles de albergar una edificación destinada a vivienda única por parcela; corresponde así mismo a usos agrícolas o pecuarios vinculados a parcela propia o coexistiendo con vivienda única en una misma parcela.

##### IX.8.3.2. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en las condiciones siguientes:

- Espacios libres arbolados: corresponde a aquellos suelos susceptibles de soportar plantaciones de arbolado destinados a garantizar el esparcimiento de la población y mejorar las condiciones ambientales y de ordenación del Núcleo de Población.
- Viario: corresponde a aquellos suelos destinados al transporte y comunicaciones necesarias en el ámbito del Núcleo de Población.
- Dotacional: todos los equipamientos.
- Servicios Urbanísticos: corresponde a aquellos suelos susceptibles de albergar instalaciones destinadas a los Servicios Urbanísticos del Núcleo de Población.
- Terciario: corresponde a una única parcela localizada en la ficha PNP 1, para atender las necesidades de los habitantes del Núcleo de Población. La superficie máxima a ocupar será de 500 m<sup>2</sup>, en una sola planta.

Todos estos usos deben cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

No se permitirá ningún cambio de uso en los suelos calificados

#### IX.8.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL AGROPECUARIO.

Se prohíben los movimientos de tierras que provoquen desniveles con diferencias de cotas mayores de un metro y cincuenta centímetros (1,5 m). Los paramentos verticales se tratarán en talud o con materiales tales como el ladrillos o la piedra, prohibiéndose expresamente los acabados en hormigón excepto en los muros de contención de la red de caminos.

En aquellos casos que por necesidades de racionalidad del trazado o derivadas de la propia topografía y funcionalidad de la red de infraestructura, esta deba discurrir bajo espacio residencial agropecuario de titularidad privada final, se establecerán las servidumbres necesarias para mantener libre de edificación o construcción alguna el área señalada.

##### IX.8.4.1. Condiciones de edificación.

###### IX.8.4.1.1. Edificaciones.

- Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie máxima edificable: 200 m<sup>2</sup>
- Altura máxima:       en plantas, 2 p. (baja+1)  
                              en metros, 6 m.
- Inclinación máxima de la cubierta: 30 grados.
- Retranqueos mínimos para obras de nueva planta:
  - Frente de camino: 6 m.

- A lindero lateral: 3 m. (o adosado si existe compromiso con colindante)
- A lindero posterior: 6 m.

- Se permitirá el adosamiento de linderos de edificaciones destinadas a garajes y almacenes con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup> en el total de la parcela, computándose dicha superficie en la superficie total máxima construible de la parcela.

- Otras obras permitidas: se permite la construcción de albercas, pérgolas o vallados, siempre que se atengan a todas las condiciones que les afecten establecidas en estas Normas.

#### IX.8.4.1.2. Cerramientos de parcela.

Se situarán sobre los linderos de las mismas. Tendrán una altura máxima de 2 m. El frente de parcela deberá ser de fábrica o de piedra, en una altura máxima de 1 m., debiendo cerrarse el resto mediante un cerramiento transparente de cerrajería o vegetal. En los linderos y fondo podrá ser transparente en toda su altura.

#### IX.8.4.1.3. Condiciones estéticas.

Las edificaciones se adaptarán en lo básico al ambiente en que están situadas. Esta adecuación básica seguirá los siguientes criterios:

- El diseño y elección de materiales y texturas perseguirán el fin de conseguir una incidencia mínima sobre el entorno.
- Los paramentos verticales no podrán estar revestidos de plástico, terrazos o alicatados ni ladrillos de color no uniforme. Todos ellos tendrán tratamiento de fachada
- La cubierta no podrá tener un acabado asfáltico, bituminoso, gofrado o de placas metálicas o de fibrocemento.
- Los cerramientos de frente de parcela tendrán un acabado de fachada.

#### IX.8.4.2. Condiciones de parcela.

La parcela mínima se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

El frente mínimo de parcela mínima se establece en veinte (20) metros.

El espacio libre de parcela tendrá una plantación de arbolado al menos en un veinticinco por ciento (25%) del total de la superficie de la parcela, debiendo el resto ser ajardinado o con tratamientos de huertos o pecuarios.

Las aguas pluviales no podrán ser conducidas a la red de saneamiento, debiendo discurrir en superficie por cauces naturales.

#### IX.8.4.3. Condiciones para los espacios libres arbolados.

Los espacios libres arbolados dispondrán de plantaciones de arbolado, pudiendo haber

sendas peatonales de tierra apisonada. Se prohíbe expresamente cualquier tratamiento de suelo de aglomerado asfáltico o equivalentes.

Se podrán instalar bordillos delimitando viarios peatonales o áreas deportivas y de juegos infantiles. Podrán instalarse pequeños equipos de juegos (pista de baloncesto, tenis, etc.) en las áreas expresamente delimitadas así y, quioscos, fuentes y amueblamiento, acordes con el tratamiento y uso en el resto de los espacios.

La superficie máxima de edificación es de 15 m. en una única edificación destinada a quiosco. La altura de la edificación será de una sola planta con un máximo de 3 m.

#### IX.8.4.4. Cargas que deben figurar en el Registro de la Propiedad.

Las parcelas de uso agropecuario tienen la carga de sufragar las infraestructuras necesarias para la conexión de la red de saneamiento de la urbanización a los colectores municipales que conducen las aguas residuales a la EDAR "SOTO GUTIÉRREZ", cuando transcurran por la zona.

Esta carga deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, figurando en las fichas de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación.

### IX.9. CONDICIONES PARTICULARES DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN DEL PINGARRÓN.

A/ Se establece un plazo máximo de dos años, contados a partir de la publicación en el Boletín Oficial del Estado del anuncio de aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, para la ejecución completa del Plan de Ordenación del Núcleo de Población para el ámbito denominado "La Vega del Pingarrón", incluido en el Anexo Único de la Ley 9/1985, con la clave 132/1, que fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 1988 (B.O.C.M. de fecha 20-01-89).

B/ Las parcelas de uso agropecuario resultantes del proyecto de reparcelación tienen la carga de sufragar las infraestructuras necesarias para la conexión de la red de saneamiento de la urbanización a los colectores municipales que conducen las aguas residuales a la EDAR "SOTO GUTIÉRREZ", cuando transcurran por la zona.

Esta carga deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, figurando en las fichas de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación.

C/ Transcurrido el plazo señalado en el párrafo A/ de la presente Norma, sin que se haya ejecutado completamente el Plan de Ordenación, se considerará que existe incumplimiento de la función social de la propiedad, previsto en el artículo 207 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en consecuencia procederá preceptivamente la expropiación de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación.

A estos efectos por aplicación de la Disposición Adicional Primera, párrafo 3, del Real Decreto Legislativo 1/1992, se establece la expropiación por incumplimiento de los plazos

para urbanizar en este municipio, para las urbanizaciones ilegales recogidas en la Ley de Tratamiento de las Actuaciones Ilegales en la Comunidad de Madrid.

## TÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

### X.1. CONSIDERACIONES DE LA DIVISIÓN DEL SUELO URBANO.

La totalidad del suelo urbano de San Martín de la Vega se ha dividido en zonas con el fin de establecer en cada una de ellas una normativa zonal específica.

Estas zonas se encuentran delimitadas en los planos de Calificación y Regulación del Suelo.

A través de estas condiciones se pretende mantener el carácter de cada zona racionalizando los usos para conseguir un mayor grado de calidad ambiental y una economía en las infraestructuras y servicios.

El suelo urbano está constituido por el pueblo de San Martín de la Vega y el polígono industrial AIMAYR, tal y como se encuentran delimitados en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo en los que se distinguen las categorías para las que son de aplicación las consiguientes condiciones particulares.

En cualquiera de las zonas, las edificaciones destinadas a equipamiento y servicios de la Administración se regirán por las normativas especiales específicas del tipo de uso a que se refiera, sin que las afecten las zonales en que se localice.

### X.2. ZONA RC. CASCO ANTIGUO.

#### X.2.1. CONDICIONES DE PARCELA.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mayor o igual que cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

#### X.2.2. OBRAS ADMISIBLES.

Se admiten las obras de conservación, reestructuración y ampliación y demolición en los edificios construidos dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

Se admiten también las obras de nueva planta dentro de estas mismas condiciones, así como en aquellas parcelas que tuvieran dimensiones menores que las exigidas en el punto anterior como consecuencia de segregaciones anteriores a la promulgación de estas Normas.

#### X.2.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

La ocupación máxima permitida es del setenta y cinco (75) por ciento de la superficie neta de la parcela, siempre que se cumplan el resto de las condiciones (higiénicas, retranqueos a otras edificaciones, servidumbres etc..) de estas Normas. Para usos distintos al de vivienda se podrá ocupar el noventa por ciento (90%) de la planta baja.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de uno coma cinco (1,5) metros cuadrados sobre metro cuadrado.

#### X.2.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

##### a/ Posición de la parcela.

- La edificación principal deberá construirse con la línea de fachada sobre alineación exterior no permitiéndose retranqueos.
- Se permite la construcción de edificios secundarios, no destinados a uso residencial, en el traspatio, siempre que sean independientes y su separación de la edificación principal, medida en cualquier punto, sea igual o mayor de cinco (5) metros.
- Los patios de parcela a los que den huecos de luces tendrán una dimensión tal que en ellos pueda inscribirse un círculo de tres (3) metros.

##### b/ Alturas.

- La altura máxima sobre rasante de la edificación principal es de seiscientos ochenta (680) centímetros, ajustándose en cada caso y en busca de la mayor uniformidad, a la de las colindantes o a la dominante en cada tramo de calle pudiendo por esta causa -excepcionalmente y previa justificación gráfica- superarla sin sobrepasar finalmente los setecientos (700) centímetros, siendo el número máximo de plantas permitido de dos (2) y bajocubierta.
- Los edificios secundarios no podrán tener más que una planta y usos bajocubierta, siendo su altura máxima sobre rasante inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, y su altura total inferior a cinco (5) metros.
- La pendiente de cubierta no podrá superar los veinticinco (25) grados de inclinación, debiendo procurarse asimismo la adecuación a las características de las colindantes.  
No se permitirán las troneras de buhardillas, pudiendo iluminarse el espacio bajocubierta con acristalamientos que siempre se situará en el plano del faldón de dicha cubierta.

c/ Criterios de composición de fachadas.

- No se establece ningún tipo de modulación obligatoria pero predominará en la fachada el macizo sobre el hueco de tal forma que los huecos no sean superiores al treinta y cinco por ciento (35%) del total de la fachada.
- Los huecos serán obligatoriamente de proporciones alargadas en el sentido vertical. Sólo se admiten huecos de forma cuadrada cuando no superen un (1) metro de lado o en las puertas de acceso de carruajes y locales comerciales quedando expresamente prohibidos los huecos apaisados.
- Los aleros no sobrepasarán, en ningún caso, los cuarenta (40) centímetros de vuelo.

d/ Materiales.

- Se prohíbe la utilización del ladrillo visto en el casco obligándose a que el acabado sea un revoco o enfoscado pintado en colores claros (ocre, preferentemente, gris o blanco), más otros materiales naturales claros.
- No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico, queda prohibido expresamente la utilización de aluminio anodizado en su color.
- En el entorno afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural a favor de la Iglesia Parroquial de la Natividad de Nuestra Señora, solamente se autorizará en las cubiertas tejas cerámicas en color rojizo.

e/ Tratamiento de plantas bajas.

- Se prohibirán las reformas de plantas bajas, locales comerciales o portales que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

X.2.5. USOS COMPATIBLES.

El uso característico es residencial en edificaciones unifamiliares formando manzanas, o multifamiliares siempre que cumplan el resto de las condiciones de fachada mínima para cada una de ellas; en este caso, el número máximo de viviendas no será mayor de dos viviendas por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de parcela. Además la condición de indivisibilidad de la parcela registral deberá constar como condicionante en la concesión de licencia.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en las condiciones siguientes:

- Uso industrial: pequeños talleres artesanales en planta baja, industrias agropecuarias anejas a las viviendas y almacenaje, todos ellos con una limitación de hasta trescientos (300) metros cuadrados de superficie destinada a la suma total de estas actividades.
- Uso de servicios terciarios: hostelería, comercio, oficinas, salas de reunión y espectáculos.

- Uso dotacional: todos los equipamientos y todos los servicios urbanos menos defensa y cementerio.

Todos estos usos deben cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

### X.3. ZONA RE. ENSANCHE.

Esta zona a su vez se subdivide en las subzonas RE-1 y RE-2. De no establecerse específicamente condiciones distintas para cada una de las subzonas, se entenderán que aquéllas son comunes a ambas.

#### X.3.1. CONDICIONES DE PARCELA.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a doscientos veinticinco (225) metros cuadrados para la subzona RE-1 y doscientos (200) metros cuadrados para la RE-2.
- El frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a quinientos setenta y cinco (575) centímetros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mayor o igual a quinientos setenta y cinco (575) centímetros.

#### X.3.2. OBRAS ADMISIBLES.

Se admiten las obras de conservación, reestructuración, ampliación, demolición y de nueva planta dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

#### X.3.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

La ocupación máxima por la edificación permitida es del setenta y cinco (75) por ciento de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de uno coma cinco (1,5) metros cuadrados sobre metro cuadrado.

#### X.3.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

a/ Posición en la parcela.

- La edificación principal deberá construirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, se permitirán retranqueos en actuaciones unitarias por tramos de calle, previa aprobación de Estudios de detalle.
- Se establece como fondo edificable máximo catorce (14) metros, salvo para los

usos de talleres, industrias agropecuarias, comercial, salas de reunión y espectáculo, hostelería, en los que no se fija fondo máximo para la planta baja.

- Se permite la construcción de edificios secundarios, no destinados a uso residencial, en el traspatio, siempre que sean independientes y su separación de la edificación principal, sea igual o mayor de cinco (5) metros.
- Los patios de parcela a los que den huecos de luces tendrán una dimensión tal que en ellos pueda inscribirse un círculo de tres (3) metros.

b/ Alturas.

- Para la edificación principal, la altura máxima sobre rasante permitida es de seiscientos cincuenta (650) centímetros, no pudiendo superar la altura total los novecientos setenta y cinco (975) centímetros, siendo el número máximo de plantas permitido de dos (2) más el espacio bajocubierta.
- Los edificios secundarios no podrán tener más que una planta y usos bajocubierta, siendo su altura máxima sobre rasante inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, y su altura total inferior a cinco (5) metros.

c/ Criterios de composición de fachadas.

- No se establece ningún tipo de modulación obligatoria pero predominará en la fachada el macizo sobre el hueco de tal forma que los huecos no sean superiores al treinta y cinco por ciento (35%) del total de la fachada.
- Los huecos serán obligatoriamente de proporciones alargadas en el sentido vertical. Sólo se admiten huecos de forma cuadrada cuando no superen un (1) metro de lado o en las puertas de acceso de carruajes y locales comerciales, quedando expresamente prohibidos los huecos apaisados.

X.3.5. USOS COMPATIBLES.

El uso característico es residencial en edificaciones unifamiliares formando manzanas, o multifamiliares siempre que cumplan el resto de las condiciones de fachada mínima para cada una de ellas; en este caso, el número máximo de viviendas no será mayor de:

A/ Dos viviendas por cada doscientos veinticinco metros cuadrados de parcela útil para la subzona RE-1, y

B/ Cinco viviendas por cada cuatrocientos cincuenta metros cuadrados de parcela útil para la subzona RE-2.

En ambos casos la condición de indivisibilidad de la parcela registral deberá constar como condicionante en la concesión de licencia.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en las condiciones siguientes:

- Uso industrial: talleres artesanos, almacenaje, talleres industriales e industrias agropecuarias, con una limitación de novecientos (900) metros cuadrados de superficie.
- Uso de servicios terciarios: hostelería, comercio, oficinas, salas de reunión, espectáculos y garaje.
- Uso dotacional: todos los equipamientos, todos los servicios urbanos menos defensa.

Todos estos usos deben cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

#### X.4. ZONA RU. UNIFAMILIAR.

##### X.4.1. CONDICIONES DE PARCELA.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
- El frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor que nueve (9) metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor que nueve (9) metros.

##### X.4.2. OBRAS ADMISIBLES.

Se admiten las obras de conservación, reestructuración, ampliación, demolición y de nueva planta dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

##### X.4.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

La ocupación máxima por la edificación permitida es del cincuenta (50) por ciento de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de un (1) metro cuadrado sobre metro cuadrado.

##### X.4.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

a/ Posición en la parcela.

- El valor mínimo de la separación a linderos será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- Cabrá adosarse a uno de los linderos laterales, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil.

En cualquier caso las edificaciones se separarán de la alineación trescientos cincuenta (350) centímetros.

b/ Alturas.

- La altura máxima sobre rasante permitida, de la edificación principal, es de seiscientos cincuenta (650) centímetros no pudiendo superar la altura total de novecientos setenta y cinco (975) centímetros, siendo el número máximo de plantas permitido de dos (2) más el espacio de bajocubierta.
- Los edificios secundarios no podrán tener más que una planta siendo su altura máxima sobre rasante inferior a tres (3) metros y su altura total inferior a cuatro (4) metros.

c/ Criterios de composición de fachadas.

No se estable ningún tipo de modulación obligatoria.

#### X.4.5. USOS COMPATIBLES.

El uso característico es residencial en edificaciones unifamiliares aisladas o pareadas.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en las condiciones siguientes:

- Uso industrial: taller artesanal (en planta baja).
- Uso de servicios terciarios: hostelería, comercio, oficinas y salas de reunión y espectáculo.
- Uso dotacional: todos los equipamientos, todos los servicios urbanos menos defensa y cementerio.

Quedan expresamente prohibidos los usos industriales.

Todos estos usos deben cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

#### X.5. ZONA RD. CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

##### X.5.1. OBRAS ADMISIBLES.

Se admiten las obras de conservación, reestructuración y demolición en los edificios construidos, y las necesarias para finalizar su total construcción en aquellos cuyas obras quedaron inacabadas o con proyecto y sin comenzar.

Las obras de nueva planta se permitirán solamente para completar la trama, de acuerdo con las condiciones del entorno, respetando las áreas de movimiento grafiadas en el plano de Zonificación del Suelo Urbano.

##### X.5.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las edificaciones de nueva planta se ajustarán a lo señalado en el Plano de Alineaciones y el de Zonificación del Suelo Urbano no superando ni la altura ni el número de plantas de las edificaciones circundantes.

#### X.5.3. TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS.

- Se prohibirán las reformas de plantas bajas, locales comerciales o portales que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
- 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 ciento treinta (130) centímetros ni sobrepasar uno coma cinco (1,5) metros cuadrados de superficie debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas, cuando éstos existan.

#### X.5.4. USOS COMPATIBLES.

El uso característico es residencial en edificaciones multifamiliares formando bloques.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en las condiciones siguientes:

- Uso industrial: talleres artesanos en planta baja.
- Uso servicios terciarios: comercio y oficinas en planta baja y primera, hostelería, salas de reunión y espectáculos.
- Uso dotacional: todos los equipamientos y todos los servicios urbanos menos defensa y cementerio.

Todos estos usos deben cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

#### X.5.5. CONDICIONES ESPECIALES DE USO EN EL PLAN PARCIAL "LOS CERROS CHICOS".

En las edificaciones situadas en el ámbito que fue desarrollado por el Plan Parcial "Los Cerros Chicos" podrán destinarse los espacios diáfanos resultantes de los desajustes de ejecución en las cotas de rasante a un uso de dotación de equipamiento social destinado a la comunidad de vecinos, con las siguientes limitaciones:

- Condiciones espaciales: deberán cumplir lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias.
- Límite en m<sup>2</sup> totales: 1.000 m<sup>2</sup> para toda la actuación, que se localizarán con informe vinculante de los Servicios Técnicos Municipales.

#### X.6. ZONA AI. ACTIVIDAD INDUSTRIAL.

##### X.6.1. CONDICIONES DE PARCELA.

A efectos de parcelación y segregación de parcelas las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La parcela mínima no tendrá una dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados.
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor que treinta (30) metros.
- El fondo mínimo no será inferior a treinta (30) metros.

#### X.6.2. OBRAS ADMISIBLES.

Se admitirán las obras de nueva planta, conservación y reestructuración, y en su caso de ampliación y demolición dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictados en estas Normas.

#### X.6.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

La ocupación máxima por la edificación permitida es del setenta y cinco (75) por ciento de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de un (1) metro cuadrado sobre metro cuadrado.

#### X.6.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

a/ Posición en la parcela.

La edificación se retranqueará obligatoriamente de un lindero lateral y del testero cuatro (4) metros.

b/ Alturas.

La altura máxima sobre rasante permitida es de diez (10) metros no pudiendo superar la altura total los trece (13) metros, excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos. El número máximo de plantas es de dos (2).

#### X.6.5. USOS COMPATIBLES.

El uso característico es industrial en la categoría de industria general.

Se consideran compatibles con este uso los que se señalan en las condiciones siguientes:

- Uso residencial: vivienda unifamiliar siempre que ésta esté incluida en el proyecto original de la industria, no se localice en edificio exclusivo, ocupe la planta alta de la nave, no exceda de cien (100) metros cuadrados construidos y su destino sea albergar al vigilante o propietario de la industria.
- Uso servicios terciarios: garaje, oficinas, hostelería y comercio que no excedan del veinte

por ciento de la superficie de la parcela, con un techo máximo de mil quinientos (1500) metros cuadrados, y estén vinculados a la industria en que se localicen, quedando excluidos los demás.

- Uso dotacional: todos, excepto cementerio y defensa.

#### X.6.6. VERTIDOS.

Los vertidos de esta zona industrial vendrán obligados al cumplimiento de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, siendo por cuenta de los propietarios de las parcelas incluidas en el Polígono Industrial la financiación de las infraestructuras necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en la citada Ley, mediante cualquiera de las siguientes fórmulas:

a/ Conexión con el saneamiento del Sistema General de Equipamiento-Comunitario de Ocio, previa la autorización correspondiente.

b/ Conexión con la red de saneamiento municipal, ejecutándose el oportuno emisario hasta el punto que indique el Ayuntamiento.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

### ACCIONES DE EXPROPIACIÓN INICIADAS EN ÁMBITOS DEFINIDOS PARA SU DESARROLLO URBANÍSTICO EN LA PRESENTE REVISIÓN DE PLANEAMIENTO.

Para aquellos expedientes, proyectos, acciones o unidades de expropiación ya iniciadas, incluso en suelo no urbanizable, al amparo del artículo 278 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que queden incluidas dentro de algún ámbito definido para su desarrollo urbanístico por esta Revisión de Planeamiento, podrán sus propietarios suscribir un Convenio con el Ayuntamiento para que el justiprecio de la expropiación sea el reconocimiento de los derechos y obligaciones del aprovechamiento urbanístico que les correspondiera en el nuevo ámbito o S.A.U., siempre y cuando se garantice la no interrupción al proceso de obtención de suelo, esto es, con el compromiso de cesión previa de los suelos y la autorización de la ocupación urgente con el destino previsto para la acción de expropiación."