

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LOS MOLINOS (MADRID)**

- AVANCE 2018 -



BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA

ALCANCE DE LA NORMATIVA

Si bien en el avance de un Plan General lo habitual es incluir, a lo sumo, un índice de la futura Normativa Urbanística, o un adelanto de las determinaciones fundamentales de las mismas, en el presente caso se ha preferido incluir un texto más desarrollado con el objeto de fijar la intención de recoger las Normativas actuales vigentes, a fin de no provocar casos de “fuera de ordenación”, aunque convenientemente modificados para atender a las necesidades actuales del municipio y regular las nuevas tipologías que este Plan General contempla.

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE

CAPITULO. 1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

- 1.1- OBJETO Y FUNDAMENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
- 1.2- VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 1.3- RÉGIMEN JURÍDICO
- 1.4- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL
- 1.5- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS
- 1.6- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES
- 1.7- INSPECCIÓN Y CONTROL PARA SU CORRECTA APLICACIÓN
- 1.8- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

CAPITULO. 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- 2.1- CONCEPTO DE SUELO Y SU DIVISIÓN O PARCELACIÓN
- 2.2- REGULACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE AL SUELO
- 2.3- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO Y CONDICIONES DE DESARROLLO
 - 2.3.1- Suelo urbano
 - 2.3.2- Suelo No urbanizable de protección
 - 2.3.3- Suelo urbanizable
 - 2.3.4- Redes Generales
- 2.4- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD EN CADA CLASE DE SUELO

2.5- ÁMBITOS URBANÍSTICOS PARA EFECTUAR EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

2.6- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

2.7- CONTENIDO Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS QUE DESARROLLAN EL PLAN GENERAL

2.7.1- Proceso de Planeamiento u Ordenación

2.7.2- Proceso de Gestión Urbanística

2.7.3- Proceso de ejecución de la urbanización

2.7.4- Proceso de edificación

2.8- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

2.8.1- Concepto de ejecución urbanística y modo de realización

2.8.2- Alcance de las obligaciones de urbanizar

2.8.3- Ejecución de las Redes Generales de Infraestructuras

2.8.4- Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos

2.9- LOS PROCEDIMIENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

2.10- CONDICIONES PARA LA UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANIZAD.

2.10.1- Ejercicio de la facultad de edificar

2.10.2- Usos y obras provisionales

2.11. RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

2.11.1- Edificios inadecuados y situaciones de "Fuera de Ordenación"

2.11.2- Obras permitidas en los edificios calificados fuera de ordenación

2.11.3- Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas

2.11.4- Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación

2.11.5- Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima

2.12- INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS URBANÍSTICOS

2.13- MODO DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

2.13.1- Recepción de las obras

2.13.2- Seguimiento y control de las obras

2.13.3- Actuaciones en el periodo de garantía

2.13.4- Condiciones de las obras de edificación

CAPITULO 3 - INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

3.1- ÁMBITO Y ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL

3.2- CONTENIDO DEL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA
MUNICIPAL

3.2.1- Aprobaciones urbanísticas

3.2.2- Actos sujetos a intervención municipal

3.2.3- Ordenes de ejecución

3.2.4- Declaraciones de ruina

3.2.5- Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas

3.3- RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

3.3.1- Procedimiento

3.3.2- Competencia

3.4- TIPOS DE OBRAS EN LA EDIFICACIÓN

3.4.1- Obras de demolición

3.4.2- Obras en los edificios preexistentes

3.4.3- Obras de nueva edificación

3.4.4- Obras especiales

3.5. ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS MENORES

- 3.5.1- Obras menores de urbanización
- 3.5.2- Obras menores de instalaciones singulares
- 3.5.3- Obras menores de usos complementarios
- 3.5.4- Obras menores en el exterior de las edificaciones
- 3.5.5- Obras menores en el interior de los edificios
- 3.5.6- Obras menores edificaciones auxiliares de escasa entidad
- 3.5.7- Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción

3.6- PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES

CAPÍTULO 4.- NORMAS DE GENERALES DE URBANIZACIÓN.

- 4.1- ALCANCE DE LOS PLANES Y PROYECTOS.
- 4.2- ALCANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 4.3- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.
 - 4.3.1- Regulación específica de la red viaria.
 - 4.3.2- Diferenciación del tránsito.
 - 4.3.3- Pavimentaciones y acabados.
 - 4.3.4- Elementos especiales del viario urbano.
 - 4.3.5- Características del viario interurbano.
 - 4.3.6- Viario en el Suelo No Urbanizable.
- 4.4- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE AGUA.
 - 4.4.1- Gestión integral del agua.
 - 4.4.2- Regulación general.
 - 4.4.3- Condiciones de suministro.
 - 4.4.4- Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo.
 - 4.4.5- Trazado de la red de distribución de agua.
 - 4.4.6- Armarios y acometidas.

4.4.7- Redes de riego.

4.4.8- Red de hidrantes.

4.4.9- Viabilidad de abastecimiento.

4.5- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE SANEAMIENTO, ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN.

4.5.1- Regulación general.

4.5.2- Capacidad de evacuación.

4.5.3- Trazado y características de las redes.

4.5.4- Recogida de aguas residuales

4.5.5- Recogida de aguas industriales.

4.5.6- Recogida de aguas pluviales.

4.5.7- Depuraciones de agua.

4.5.8- Tramitación de actuaciones de desarrollo urbanístico.

4.6- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

4.6.1. Regulación general.

4.6.2- Dotaciones.

4.6.3- Centros de transformación y subestaciones.

4.6.4- Trazado de las redes

4.6.5- Armarios y acometidas

4.7- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL ALUMBRADO PÚBLICO.

4.7.1- Regulación general.

4.7.2- Trazado de redes.

4.7.3- Niveles de iluminación.

4.7.4- Soportes.

4.7.5- Luminarias.

4.7.6- Composición y criterios de diseño.

4.7.7- Centro de mando.

4.8- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

4.8.1- Regulación

4.8.2- Características de la red de telefonía

4.8.3- Normas para la instalación de antenas de telecomunicaciones.

4.8.4- Armarios y acometidas.

4.9- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE GAS.

4.10- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS VERDES. ARBOLADO Y JARDINERÍA.

4.11- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN.

4.12- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS.

CAPÍTULO 5 - NORMAS DE EDIFICACIÓN

5.1- TIPOS DE EDIFICACIÓN

5.2- CONDICIONES GENERAS DE VOLUMEN

5.3- CONDICIONES GENERALES DE USO

5.4- CONDICIONES HIGIÉNICAS GENERALES

5.5- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

5.6- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA EN SUELO URBANO

5.6.1- División en Zonas

5.7- ZONA 1 - CASCO ANTIGUO

5.7.1- Definición de la zona

6.7.2- Condiciones de volumen

5.7.3- Cerramientos

5.7.4- Programa mínimo de vivienda

5.7.5- Condiciones de uso

5.7.6- Condiciones higiénicas

5.7.7- Condiciones estéticas

5.8- ZONA 2 - VIVIENDA UNIFAMILIAR

5.8.1- Definición de la zona.

5.8.2. Tipologías de la edificación

5.8.3. Formas de actuación

5.8.4 Condiciones de uso

5.8.5- Condiciones de volumen.

5.8.6- Edificaciones adosadas.

5.8.7- Cerramientos.

5.8.8- Programa mínimo de vivienda.

5.8.9- Condiciones higiénicas.

5.8.10- Condiciones estéticas.

5.9- ZONA 3 - VIVIENDA MULTIFAMILIAR

5.9.1- Definición de la zona

5.9.2- Condiciones de volumen

5.9.3- Separaciones y retranqueos

5.9.4- Cerramientos

5.9.5- Programa mínimo de vivienda

5.9.6- Condiciones de uso

5.9.7- Condiciones higiénicas

5.9.8- Condiciones estéticas

5.10 - ZONA 4 - ESPECIAL

5.10.1- Definición de la zona

5.10.2- Clasificación

5.10.3- Condiciones de parcela, ocupación, edificabilidad y pendiente de cubierta

5.10.4- Condiciones de uso

5.10.5- Condiciones higiénicas

5.10.6- Condiciones estéticas

5.10.7- Elementos protegidos

5.11 - ZONA 5 - VERDE PÚBLICO

5.11.1- Definición de la zona

5.11.2- Superficie destinada a este uso

5.11.3- Condiciones de volumen

5.11.4- Condiciones de uso

5.11.6- Condiciones higiénicas

5.11.7- Condiciones estéticas

5.12- ZONA 6 – ACTIVIDADES ECONÓMICAS

5.12.1- Definición de la zona

5.12.2- Condiciones de volumen

5.13- ZONA 7 - COMERCIAL

5.13.1- Definición de la zona

5.13.2- Condiciones de volumen

5.13.3- Condiciones de uso

5.13.4- Condiciones higiénicas

5.13.5- Condiciones estéticas

CAPÍTULO 6.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

6.1- ÁMBITOS DE APLICACIÓN.

6.1.1- Definición

6.1.2- Categorías.

6.2- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

6.3- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

EPIGRAFE 1 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

6.3.1- Área de Reparto.

6.3.2- Sectores.

6.3.3- Edificación

6.3.4- Parcelaciones

6.3.5- Cesiones y Obligaciones de Urbanización.

6.3.6- Cumplimiento de la Legislación Sectorial.

CAPÍTULO 7 - NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

7.1- CONCEPTOS GENERALES

7.1.1- Aplicación, definición y categorías de protección.

7.2. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.2.1- Parcelaciones.

7.3- RÉGIMEN DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

7.4- NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS

Abreviaturas.

En el documento se emplean las siguientes abreviaturas:

AA	Ámbito de Actuación.
AE	Actuación Específica.
AH	Área Homogénea de Suelo Urbano.
AT	Alta Tensión.
BOE	Boletín Oficial del Estado.
BOCM	Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid
CAM	Comunidad Autónoma de Madrid.
CEE	Comunidad Económica Europea.
CTE	Código Técnico de la Edificación.
CYII	Canal de Isabel II.
ED	Estudio de Detalle.
FOM	Ministerio de Fomento.
HA	Hectárea.
kv	Kilovatio
LSCM 9/2001	Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.
m	Metro.
PE	Plan Especial.
PG	Plan General de Ordenación Urbana.
PP	Plan Parcial.
PU	Proyecto de Urbanización.
RD	Real Decreto.
SU	Suelo Urbano.
SUC	Suelo Urbano Consolidado.

SUNC	Suelo Urbano no Consolidado.
SNUP	Suelo no urbanizable de Especial Protección.
SSTT	Servicios Técnicos Municipales.
SUZ	Suelo Urbanizable.
SUZNS	Suelo Urbanizable no Sectorizado.
SUZS	Suelo Urbanizable Sectorizado.
TRLS	Texto Refundido de la Ley del Suelo.
UE	Unidad de Ejecución.
VP	Vía Pecuaria.

CAPITULO 1.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

1.1- OBJETO Y FUNDAMENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Se redactan las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece la legislación urbanística, para el desarrollo de las determinaciones contenidas en un Plan General.

Las presentes Normas Urbanísticas forman, por tanto, parte del Plan General de Ordenación Urbana (en su fase de Avance), que es el instrumento de ordenación integral del municipio, que clasifica suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando, a través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollen el Plan General, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades

1.2- VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación en el espacio del Plan General, corresponde a la totalidad del término municipal de Los Molinos, y el ámbito de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir del día siguiente a la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

El periodo de vigencia del Plan General será indefinido.

1.3- RÉGIMEN JURÍDICO.

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística y medioambiental de la Comunidad de Madrid y todas aquellas legislaciones concordantes, básicas o supletorias que señale la legislación autonómica.

Además será de aplicación la regulación específica y sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística estatal y autonómica.

1.4- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.

El Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento o a través de la web municipal, toda la documentación del Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca.

La instrumentación formal de las peticiones de Información será objeto de ordenanza municipal específica siendo recomendable la inclusión de dicha ordenanza en la web municipal.

La ejecutividad del planeamiento implica que desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los supuestos y en las condiciones en que se establezcan.

1.5- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

A) El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de estas Normas Urbanísticas, Ordenanzas Complementarias al planeamiento urbanístico, en orden a regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones, condiciones específicas de usos, protecciones, aclaraciones, interpretaciones e indeterminaciones y subsanación de errores normativos del documento de normas generales y ordenanzas, así como normas de policía y buen gobierno de las diferentes áreas urbanas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que le conceden los artículos 108 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación del Plan General, prevaleciendo las nuevas determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos en que existiesen contradicciones.

B) Asimismo será de aplicación global el art. 32 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/2001) en cuanto a la redacción de ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local, previa comunicación a la Comunidad de Madrid.

1.6- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.

Las competencias de aplicación de estas Normas Urbanísticas, le corresponde únicamente al Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le puedan corresponder a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid y a los demás organismos con competencias sectoriales en el marco de sus respectivas disposiciones legales.

En este sentido la interpretación de la normativa será ejercida por el Ayuntamiento, atendiendo al contenido del presente cuerpo normativo y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria del Plan.

A fin de concretar aspectos normativos concretos de cualquier índole, podrán redactarse por parte de los SSTT municipales, instrucciones técnicas gráficas y/o escritas. Dichas instrucciones no podrán modificar las condiciones del vigente Plan General.

Reglas de interpretación:

- Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
- En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- En la interpretación de los textos de las Normas Urbanísticas prevalecerán las condiciones de las que resulte mejor conservación del patrimonio protegido (Catálogo), menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y mayor interés general para la colectividad.
- En todo caso prevalecerán las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión sobre las Normas Generales y Particulares; y a su vez Particulares sobre las Generales y las Normas sobre los Planos.
- Aun cuando no se especifiquen las disposiciones legales de carácter sectorial, o cuando las referenciadas hubiesen sido objeto de modificación posterior, no estará justificado su incumplimiento.
- En todos aquellos casos en los que la aplicación del Plan diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas complementarias la regulación pertinente.
- Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta última, y si se diesen entre superficies fija y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán estos últimos.
- Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad admitiéndose variaciones máximas de un $\pm 5\%$ salvo que se trate de errores mecanográficos manifiestos.

1.7- INSPECCIÓN Y CONTROL PARA SU CORRECTA APLICACIÓN.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc., se efectuará por el Ayuntamiento a través de sus Servicios de Inspección en los términos que se regulan en la legislación urbanística vigente de la Comunidad de Madrid.

En las infracciones urbanísticas se aplicará el "principio de proporcionalidad" siempre que sea justificado, a fin de que se posibilite la concesión de licencias con independencia de la imposición de las sanciones que correspondan y siempre que no se produzcan perjuicios significativos a terceros, sobre el medio ambiente, el patrimonio histórico o sobre los suelos de dominio público.

1.8- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

En cumplimiento del artículo 68 de la LSCM 9/2001, procederá la revisión del presente Plan General, siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del territorio municipal.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 68/4 y 70 de la vigente LSCM 9/2001.

Modificación del Plan.

Se considerarán modificaciones del Plan General las variaciones o alteraciones de su contenido no subsumibles en las condiciones anteriores señaladas para requerir la Revisión del mismo.

Suspensión de Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales, debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y previos los trámites oportunos, este Organismo podrá suspender la vigencia del presente Plan General, o de los planes y proyectos que lo desarrollan, en la forma, plazos y efectos señalados en el art. 70 de la vigente LSCM 9/2001.

CAPITULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1- CONCEPTO DE SUELO Y SU DIVISIÓN O PARCELACIÓN.

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

El suelo, con independencia de su caracterización y de la regulación del régimen urbanístico que le es aplicable y que se describe en el apartado siguiente, presenta diferentes situaciones en función de su nivel de ordenación, urbanización o edificación.

Para reflejar estas situaciones se usan las siguientes acepciones:

- Suelo no urbanizable de protección: es aquel que se encuentra en su estado natural.
- Suelo Clasificado: es aquel que cuenta con un planeamiento general en el municipio y una clasificación urbanística suficiente para ser transformado en urbano.
- Suelo Ordenado es aquel que cuenta con planeamiento de detalle aprobado, y por lo tanto con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc., con independencia de que no esté urbanizado.
- Suelo Gestionado: es aquel que ha sufrido las modificaciones jurídicas necesarias para que las superficies de dominio público pertenezcan al Ayuntamiento y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores.
- Suelo Urbanizado: es aquel que tiene terminada su urbanización.
- Suelo Parcelado: es aquel que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.
- Suelo Vacante: es aquel que estando urbanizado y parcelado, carece de edificación y se podría edificar de inmediato.
- Solar: Corresponde a la denominación de una parcela edificable totalmente urbanizada.

A su vez, el suelo puede ser objeto de un proceso de división, mediante las siguientes actuaciones:

Por parcelación del suelo se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su caracterización a efectos de la legislación hipotecaria. Por tanto, para que exista parcelación basta que se efectúen actos, aunque

no tengan trascendencia física en el terreno, o que se realicen declaraciones formales en documentos públicos o privados, con independencia de que estén inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:

- Parcelación rústica: aquella que se realiza sobre las fincas que constituyen el territorio y que se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.
- Parcelación urbana: se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano, bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por efectuarse sobre las fincas que componen el núcleo de población originario, y que refleja el plano del catastro de urbana.

• **Parcelación urbanística del suelo.**

Es aquella que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento general o por el planeamiento parcial.

• **Parcelación ilegal.**

Se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realicen con la intención manifiesta o encubierta a llevar a cabo su posterior edificación para constituir un núcleo de población.

• **Reparcelación del suelo.**

Se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, para su nueva división, ajustada al planeamiento, con la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a sus superficies respectivas y al propio Ayuntamiento en función del destino público de las parcelas.

2.2- REGULACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE AL SUELO

El Régimen Urbanístico del Suelo corresponde al conjunto de determinaciones del Plan General que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo, y las posibilidades para desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones se establecen con carácter general en la legislación urbanística vigente y varían fundamentalmente en función de la clasificación del suelo y de su calificación.

En este sentido, el Plan General regula este Régimen del Suelo mediante las determinaciones de los siguientes aspectos:

- 1º Las clases de suelo que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo.
- 2º Los derechos y obligaciones de la propiedad en cada una de ellas.
- 3º Los ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo urbanístico.
- 4º La calificación urbanística del suelo
- 5º El contenido y aprobación de los instrumentos que lo desarrollan
- 6º Los requisitos generales para la ejecución urbanística.
- 7º Los procedimientos de equidistribución.
- 8º Las condiciones para la utilización del suelo.
- 9º Los usos y obras provisionales.
- 10º El régimen de las situaciones preexistentes.
- 11º Las infracciones y los incumplimientos urbanísticos

A su vez, el Plan General tiene en cuenta la función social contenido legal al que se ha aludido, y por tanto, prevé la obligada participación en la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística con el respeto del justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

2.3- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO Y CONDICIONES DE DESARROLLO.

El Plan General de Ordenación Urbana divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, distinguiendo las siguientes Clases de Suelo:

2.3.1- Suelo urbano.

Sus condiciones generales se especifican en el art. 14/1 de la LSCM 9/2001, cuyo resumen es el siguiente:

Conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente, por ser un suelo ya transformado, al contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, y suministro de electricidad, o por estar consolidado por la edificación, y a su vez que en ejecución del planeamiento haya sido urbanizado de acuerdo con el mismo.

Su pormenorización distingue los siguientes tipos (art. 14/2 LSCM 9/2001):

• **Suelo Urbano Consolidado. (art. 14/2/a LSCM 9/2001)**

Corresponde a los terrenos que tienen su urbanización consolidada, y pueden ser:

- **Suelo finalista**

Corresponde al suelo que tiene carácter de "solar" y permite su edificación directa en desarrollo de las Ordenanzas de aplicación del suelo que regulan como normas particulares, conforme a la calificación que les asigne el Plan.

- **Suelo sujeto a mejora o transformación**

Corresponde al suelo, que aun estando consolidado, se prevé su transformación urbana con cambios en la tipología, los usos o la organización arquitectónica.

• **Suelo Urbano No Consolidado. (art. 14/2/b LSCM 9/2001)**

Corresponde a terrenos que carecen de toda o parte de la urbanización, y que se delimitan en el Plan con su ordenación pormenorizada para el desarrollo de su ordenación o previo Estudio de Detalle o Plan Especial, para su ejecución mediante Proyectos de Obras o de Urbanización o gestión mediante Proyectos de Gestión

El conjunto del suelo urbano se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular por cada zona en que se divide el suelo en las Ordenanzas del suelo urbano del Capítulo de estas Normas y en las normas particulares que regulan Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas. Es también de aplicación la normativa del Catálogo.

2.3.2- Suelo No urbanizable de protección.

Comprende los terrenos del término municipal en que concurren algunas de las circunstancias siguientes (art. 16 LSCM 9/2001):

a) Que estén sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con:

- La legislación Sectorial. (Valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales, de riesgos naturales, etc.).
- Su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el PG considere deben ser protegidos en razón a la existencia de valores anteriores y agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Dentro de la categoría primaria a) quedan incluidos:

- a.1.) Vías pecuarias espacio libre protegido.
- a.2.) Montes Protegidos y Preservados de la Ley 16/1995.
- a.3.) Parque Regional del Río Guadarrama y su entorno.
- a.4.) Valores históricos.
- a.5.) Protección de cauces.
- a.6.) Protección de infraestructuras viarias.

Dentro de la categoría primaria b) se incluyen:

- b.1.) Espacios de transición.
- b.2.) Otros montes protegidos por el planeamiento
- b.3.) Zonas restauradas

El Suelo No Urbanizable de Protección se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los planos de Clasificación y Calificación de Suelo y se regula específicamente en el Capítulo 6 de estas Normas.

c) Afecciones.

Además de los suelos protegidos que se pueden adscribir a la citada clase y categorías de suelo, existen otras protecciones, que bien por situarse en suelo urbano o urbanizable o no urbanizable de protección, o bien por tratarse de elementos aislados a proteger, se recogen como afecciones, Son las siguientes:

- Lugares de Interés Comunitario
- Hábitats prioritarios y no prioritarios
- Infraestructuras viarias regionales
- Infraestructuras energéticas (líneas aéreas de A.T.)
- Cauce.
- Protección arqueológica

2.3.3- Suelo urbanizable.

Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos, que de acuerdo con lo señalado en el artículo 15 de la LSCM 9/2001, no tengan la condición de urbano o no urbanizable en el Plan General, y que podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el propio Plan, incluyendo en esta categoría de suelo aquellos terrenos que no han alcanzado el carácter de suelo urbano por no haber desarrollado su planeamiento parcial o que tienen antecedentes que los hace merecedores de un tratamiento específico.

Suelo Urbanizable Sectorizado

Corresponde a aquellos terrenos en los que el Plan General define sus condiciones de desarrollo y su delimitación de Sector, para efectuar su ordenación mediante Plan Parcial.

El suelo urbanizable se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular en las Normas particulares del suelo urbanizable del Capítulo 7 de estas Normas y en las Fichas de Ordenación y Gestión.

2.3.4- Redes Generales.

Constituyen las Redes Generales aquellos terrenos del municipio que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio por constituir la base de la estructura general y orgánica del municipio destinados a red viaria, zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos y de infraestructuras de titularidad pública, que el Plan General establece de utilización general para todo el municipio.

Los terrenos destinados a Redes Generales pertenecen a la clase de suelo a que se adscriben para su obtención, pudiendo obtenerse también por la simple declaración de utilidad pública en los términos señalados en el artículo 1.7 de estas Normas mediante expropiación, conforme prevé la legislación urbanística vigente.

Las Redes Generales pueden ser:

A) Redes Generales obtenidas consolidadas:

Corresponden a aquellos sistemas generales existentes y ejecutados en su totalidad, cuya clasificación sólo puede ser urbana o no urbanizable.

B) Redes Generales no obtenidas sin Adscripción:

Corresponden a aquellos sistemas generales que el Plan General prevé que su obtención se realice de forma independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas programadas, por el sistema de expropiación.

C) Redes Generales no obtenidas Adscritas:

Corresponde a aquellos sistemas generales que se adscriben a las diferentes clases de suelo a los efectos de su obtención y que quedan vinculados por lo tanto al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano o urbanizable en cada caso.

2.4- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD EN CADA CLASE DE SUELO

Los derechos y deberes de la propiedad en cada clase de suelo quedan señalados en los siguientes artículos de la vigente LSCM 9/2001.

- Suelo urbano consolidado: art. 17.
- Suelo urbano no consolidado: art. 18.
- Suelo urbanizable sectorizado: art. 21.
- Suelo urbanizable No sectorizado: art. 22.
- Suelo No Urbanizable de protección: art. 28.

2.5- ÁMBITOS URBANÍSTICOS PARA EFECTUAR EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

A los efectos del desarrollo urbanístico se delimitan los siguientes ámbitos:

- **Sector.**

Corresponde al ámbito mínimo del planeamiento en el que se divide el suelo urbanizable sectorizado a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales de Ordenación.

- **Zona.**

Corresponde a las superficies en que se divide la ordenación urbanística de los Planes Parciales o del suelo urbano, en función del uso principal que tengan, de su intensidad, o de las condiciones y tipos de edificación permitidos.

- **Polígono.**

Corresponde a superficies de suelo urbano consolidado, desarrollados con planeamientos específicos aprobados por Planes anteriores, que tienen un grado de autonomía urbana que los diferencia de otras áreas consolidadas.

- **Ámbitos de planeamiento y gestión.**

Es el ámbito delimitado, a efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano y urbanizable, con objeto de permitir la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se distinguen en suelo urbano:

Actuación de Dotación: ámbitos de suelo urbano consolidado delimitados al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2015, con objeto de establecer unas nuevas condiciones de uso, edificabilidad o densidad que posibiliten, e la mayor medida posible, su culminación urbanística

Actuación de Urbanización: ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2015, en los que se establecen nuevas condiciones urbanísticas para su desarrollo. Son asimilables los denominados ámbitos de planeamiento de suelo urbano no consolidado recogidos en la LSCM 9/2001.

- **Manzana.**

Corresponde a las superficies de suelo delimitadas en su perímetro por viales y espacios libres públicos, existentes o previstos en el planeamiento.

- **Parcela.**

Corresponde a la porción de suelo delimitada para ubicar edificios y que cuenta con dimensiones suficientes para albergar los mismos.

- **Solar.**

Corresponde a un ámbito de parcela que es apto para la edificación o construcción y está completamente urbanizado, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que da frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas (art. 14a LSCM 9/2001)

- **Edificio.**

Corresponde al volumen de edificación que se realiza sobre el suelo y constituye unidad independiente, sobre el que está previsto que se desarrollen usos y actividades urbanísticas.

2.6- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

La calificación urbanística del suelo que constituye el término municipal se efectúa por el Plan mediante la asignación de usos globales y usos pormenorizados según la clase de suelo, cuando señala los niveles de usos en razón de su calificación, cuya finalidad es determinar el destino principal del suelo.

La estructura urbanística del municipio se basa fundamentalmente en la estructura de usos globales que el Plan describe gráficamente en el Plano de Estructura Urbana diferenciando los usos principales y dentro de ellos los residenciales, los industriales y los terciarios, los usos de equipamientos y los de servicios urbanos.

A su vez, el Plan estructura también los usos de la red viaria y de comunicaciones, y de espacios libres y de relación. Por último completa la estructura con el esquema de infraestructuras, constituyendo todo ello el conjunto de determinaciones que permiten una mejor comprensión de la ordenación que proyecta el Plan General respecto a la estructura general del territorio y la calificación del suelo.

La calificación pormenorizada se define únicamente en el suelo urbano mediante las Ordenanzas Particulares con todas sus intensidades, distinguiendo grados de ordenanza. Las particularidades para cada ámbito de actuación se regulan en las Fichas de Ordenación, Gestión y Calificación, que fijan la pauta para que el planeamiento de desarrollo se ciña a los criterios de calificación y normativa de usos que contiene el Plan General.

2.7- CONTENIDO Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS QUE DESARROLLAN EL PLAN GENERAL.

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las condiciones particulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación, que se aplicarán sobre los ámbitos urbanísticos concretos que define el Plan General, de acuerdo con los criterios señalados anteriormente y con los siguientes procedimientos:

2.7.1- Proceso de Planeamiento u Ordenación.

• Tipo de planes.

- Planes Parciales de Ordenación, para la definición de la ordenación por zonas en cada Sector o Ámbito de Actuación.
- Planes Especiales, para la definición de transformaciones urbanas, desarrollos de redes generales o cualquier previsión de protección específica del suelo o de lo edificado, incluso para la realización de infraestructuras.

- Estudios de Detalle, para la definición de alineaciones y volúmenes de las edificaciones.

• **Contenido y aprobación.**

Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente y lo señalado en el Capítulo 3º de estas Normas.

Será preceptivo en todas las tramitaciones contar con los informes que corresponde emitir a los órganos de competencia sectorial, en las condiciones y plazos regulados por las legislaciones específicas.

• **Iniciativa privada.**

La actuación de la iniciativa privada en orden a la formulación, redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento que se establecen en el presente Plan General, se regula con carácter general por lo establecido en la legislación autonómica vigente.

• **Garantías de aprobación.**

A los efectos de la aprobación de los Planes Urbanísticos, las condiciones específicas de aprobación por silencio administrativo, y las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, deberes y compromisos, vienen regulados en la legislación urbanística vigente.

2.7.2- Proceso de Gestión Urbanística.

• **Concepto y alcance.**

El procedimiento de equidistribuir las obligaciones de cesión y de urbanización y los derechos de edificación que prevé el planeamiento de desarrollo, o de detalle, se llevará a efecto mediante los instrumentos de gestión que establece el Plan General, teniendo en cuenta las áreas de reparto del suelo urbanizable y la delimitación de las unidades de ejecución y los Sistemas de Actuación definidos directamente por el Plan General.

• **Sistemas de actuación.**

Los Sistemas de Actuación se establecen en la Ficha de Ordenación y Gestión para cada ámbito urbanístico, con independencia de su clasificación.

El desarrollo de la gestión urbanística cabe efectuarlo también mediante el Sistema de Expropiación.

En este caso podría pactarse la sustitución del pago dinerario por el pago en especie mediante fincas futuras con obligación de los adjudicatarios de llevar a cabo la obra de

urbanización en los términos previstos para el sistema de Compensación. Las cesiones legales de los aprovechamientos deberán llevarse a cabo una vez ultimada la urbanización, salvo que el cálculo de aprovechamiento indemnizatorio se lleve a cabo con inclusión de la cesión legal.

• **Contenido y aprobación de los proyectos de gestión.**

El contenido de los proyectos de gestión, ya sean equidistribución, compensación o reparcelación, o expropiación forzosa se ajustarán al cumplimiento de lo señalado en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Su aprobación se ajustará a lo definido por dichas normas y por la regulación establecida en la legislación urbanística vigente.

2.7.3- Proceso de ejecución de la urbanización.

El conjunto de deberes de urbanización, se regulan con carácter general en la legislación urbanística vigente.

• **Tipos de proyectos.**

La ejecución material del PG se llevará a efecto mediante los siguientes Proyectos:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras de Urbanización.

Se diferencian cada uno de ellos según el alcance de las obras, correspondiendo los primeros a proyectos que contienen la totalidad de los servicios y que por su dimensión deben ser tramitados conforme se señala más adelante, y los segundos a proyectos de características parciales para ámbitos de escasa entidad, que, por estas circunstancias, no requieren la documentación global de aquellos.

• **Contenido de los proyectos.**

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el Capítulo 4º de estas Normas Urbanísticas por las que se regulan las condiciones generales de urbanización, así como al artículo 80 apartado 2 de la LSCM 9/2001.

• **Aprobaciones y autorizaciones.**

Los requisitos generales para la ejecución de la urbanización se regulan en el apartado 2.6 siguiente, si bien, en todo caso, quedarán sujetos a las autorizaciones y licencias a

que hace referencia el Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas, y a los informes y autorizaciones sectoriales que, por razón de su materia, le son exigibles de acuerdo con los requisitos citados

2.7.4- Proceso de edificación.

• Exigencia previa a la edificación.

La nueva edificación exigirá en todos los casos, la previa autorización de parcelación obtenida de forma directa o mediante su inclusión en la presentación de los correspondientes Proyectos de Parcelación.

• Tipo de proyectos.

La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como la utilización de las mismas, se llevará a efecto mediante los siguientes proyectos:

- Proyecto de Edificación.
- Proyecto de Obra Menor.
- Proyectos de Actividades.

• Contenido de los proyectos.

El contenido de estos proyectos se ajustará a las condiciones establecidas:

- En el Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas
- A las condiciones generales de usos urbanísticos y de edificación y de protección del medio ambiente establecidos en los Capítulos 4, 5, 6, 7 y 8 de estas Normas Urbanísticas.
- A las normas particulares del suelo urbano que resultan de las ordenanzas que se aprueben en los planeamientos de desarrollo.
- Y a la regulación de las normas del Catálogo que constituyen el Volumen 6 del Bloque III del Plan General.
- A lo indicado en la ordenanza de tramitación de licencias urbanísticas.

2.8- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

2.8.1- Concepto de ejecución urbanística y modo de realización.

La ejecución urbanística corresponde a las acciones necesarias a realizar sobre el suelo para que se transforme de terreno natural (o rural) a suelo urbanizado y para que se completen los suelos semiurbanizados.

Este proceso de ejecución urbanística exige para su iniciación que se haya cumplido el proceso de ordenación a través de los instrumentos de planeamiento descritos anteriormente y contempladas para cada clase de suelo en el apartado 2.7.1 anterior.

En todo caso, cabe la realización de los procesos de ordenación y gestión simultáneos en los términos y condiciones que se regula en la legislación urbanística vigente.

Una vez cumplimentada la elaboración, tramitación y aprobación de los planes de desarrollo impuestos por el Plan para cada tipo de suelo y por las normas particulares de las Fichas de Ordenación y Gestión de cada ámbito, se legitima el derecho a la ejecución del Plan.

2.8.2- Alcance de las obligaciones de urbanizar.

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas en la legislación urbanística Vigente y debe incluir todos los servicios a que hace referencia el Capítulo 5 de Normas Generales de Urbanización.

Esta obligación alcanzará en todos los nuevos desarrollos urbanizables sin desarrollo iniciado al conjunto de infraestructuras, equipamientos y servicios que, con carácter general son necesarios realizar en el municipio.

2.8.3- Ejecución de las Redes Generales de Infraestructuras.

El Ayuntamiento podrá llevar a cabo cualquier red general de infraestructura mediante la obtención del suelo por expropiación, por tratarse de servicios de interés general así como disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier planeamiento aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizarán por el Ayuntamiento, salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen en actualmente los servicios, o que tengan la obligación de ejecutarlos, y con los particulares que los sufragen.

Cualquier desarrollo de urbanización deberá haber cumplido con carácter previo a la iniciación de edificación, con las obligaciones que le correspondan de ejecución de los sistemas generales de infraestructura que se le imputen en cumplimiento del Plan

Urbanístico, resarcándose económicamente si los hubiese ejecutado con anterioridad y afectasen a otros sectores.

2.8.4- Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos.

La conservación de la urbanización se efectuará conforme se regula en el Capítulo VI (art. 135, 136 y 137) del Título III de la LSCM 9/2001.

A su vez, serán de aplicación las siguientes reglas:

- Si el Sistema de Actuación es el de Compensación y se prevé, en su caso, la conservación de la urbanización con cargo a los propietarios privados, con carácter previo a la recepción de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y se exigirá la recepción de las obras por la propia Junta de Compensación en los términos previstos en la legislación urbanística vigente.
- En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de esta obligación conforme se regula en el apartado siguiente.
- Cuando existan Comunidades de Propietarios y la conservación sea privada, los representantes de la Comunidad tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos de los espacios de dominio y uso público en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que puedan subsistir las Comunidades para la administración mancomunada de aquellas propiedades de titularidad privada común.

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

- El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades Urbanísticas de Conservación, que permanecerán en todo caso para colaborar con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.

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

- La prestación de los servicios urbanos de alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc., se efectuará también por las Entidades Urbanísticas de Conservación o por el promotor inicialmente, y serán abonadas por el promotor inicialmente y serán abonadas por los titulares de los terrenos desde el mismo momento de su adquisición. Todo ello en caso de que la conservación no corresponda al Ayuntamiento.
- Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería con limitaciones de acceso a la urbanización, siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

2.9- LOS PROCEDIMIENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

La equidistribución, es decir el reparto de beneficios y cargas que se derivan del planeamiento, se efectúa en dos niveles.

El nivel de Ámbito Específico que corresponde, en suelo urbano, únicamente a las Unidades de Ejecución, y en suelo urbanizable a los Sectores que el Plan singulariza por sus antecedentes de planeamiento, lo que comporta un tratamiento individualizado para cada uno de estos ámbitos concretos sin vinculación con otras Unidades o Sectores como áreas de reparto independientes.

El nivel de Área de Reparto, que corresponde a todos aquellos suelos urbanizables sin desarrollo, que el Plan General define delimitando sectores y que incluye también el conjunto de sistemas generales que se adscriben a este suelo urbanizable sectorizado.

2.10.- CONDICIONES PARA LA UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANIZADO.

Las condiciones para la utilización de suelo una vez urbanizado se regulan a través:

- De la intervención municipal en las licencias y autorizaciones que se señalan en el Capítulo 3º.
- De las Normas Generales de Edificación, Usos y Protección de los Capítulos 4 y 5.
- De las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano del Capítulo 6, y las Normas Particulares del Suelo Urbanizable y No Urbanizable de los Capítulos 7 y 8.

- De las particularidades que se regulen en las Fichas de Ordenación y Gestión
- Por último, mediante la regulación de protección que establece el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que constituye el Volumen 6 del Bloque III del Plan General.

2.10.1- Ejercicio de la facultad de edificar.

La facultad del derecho a edificar se ejercerá en suelo clasificado como urbano y urbanizable cuando se hayan cumplido los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente.

En el suelo no urbanizable de protección será preceptivo haber obtenido la calificación urbanística preceptiva previa a licencia

2.10.2- Usos y obras provisionales.

En relación a los usos y obras que se realicen con carácter provisional y que no correspondan a ejecuciones del Plan, se establece que, con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente.

2.11- RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

2.11.1- Edificios inadecuados y situaciones de "Fuera de Ordenación".

• Edificios inadecuados.

Todos aquellos edificios existentes en la actualidad, que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se considerarán con carácter general como "edificios inadecuados".

Quedan excluidos de este carácter de inadecuados aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas con licencias y autorizaciones.

• Edificios Fuera de Ordenación.

Tendrán en cambio el carácter de situaciones de "fuera de ordenación los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares, a los que el Plan General otorgue específicamente esta condición, de forma individualizada, por considerar de interés su desaparición, y a todos aquellos edificios inadecuados que queden afectados por alguna disposición legal de carácter sectorial que impida su legalización, o que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Sectorial, o que estén clasificados como sistema general en el presente Plan General, aun cuando no se detallen de forma individualizada.

Asimismo, cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, en las que se hayan iniciado expedientes de infracción, tendrá automáticamente la consideración de "fuera de ordenación".

Asimismo, se entenderán situaciones asimilables al "fuera de ordenación", aquellas actuaciones que aun siendo "adecuadas" al cumplir con el planeamiento, no hayan cumplido con los trámites pertinentes para su legalización, con independencia de que hubieran transcurrido los plazos establecidos en la legislación urbanística vigente para que desde la administración se inste a su legalización.

2.11.2- Obras permitidas en los edificios calificados fuera de ordenación.

En los edificios considerados "fuera de ordenación", sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano con respecto de la integridad del dominio público. Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legislación vigente, siempre que se adopten de forma previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición, o adquisición en un plazo inferior o igual a 15 años, por su situación en suelo no urbanizable en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender incluso con posterioridad a la aprobación del PG 1969 esta consideración a determinados edificios inadecuados de forma expresa o de forma automática por no cumplirse las condiciones de legalización. Tampoco podrán realizarse ampliaciones de volumen o de la superficie edificada de la edificación existente, ni instalar en edificios residenciales servicios sanitarios propios del uso residencial.

2.11.3- Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se ajustarán a lo que establece la legislación urbanística.

Los edificios inadecuados o la parte de los edificios que sean inadecuados, que no tengan la consideración de fuera de ordenación deberán legalizarse en el plazo máximo de un año a partir de los tres meses posteriores a la publicación de la aprobación definitiva del Plan General presentando la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurren circunstancias que afecten a incumplimientos del Código

Civil, pues comportarán de forma automática la consideración de "fuera de ordenación" descrita en el apartado 2.1 1.1.

Según el tipo de obra de que se trate, se presentarán los correspondientes proyectos y solicitudes de legalización, debiendo abonarse además de su correspondiente licencia, un canon urbanístico compensatorio, equiparable a una sanción por cantidad igual a la que resulte de aplicar la tasa y el impuesto de construcción establecido para su licencia.

Todas las edificaciones inadecuadas que no lleguen a cumplir esta exigencia de legalización en el plazo fijado, pasarán a tener de forma automática la consideración urbanística de edificaciones "fuera de ordenación". El Ayuntamiento podrá acordar la calificación de fuera de ordenación para aquellos edificios que tengan el carácter de inadecuados y se produzcan denuncias de los colindantes que justifiquen el perjuicio que está edificación les está produciendo.

2.11.4- Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación.

En estos edificios se autorizaran las obras y usos de la nueva regulación del presente Plan General, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

2.11.5- Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima.

En aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas Particulares, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral, se permitirá su edificación, aplicando las condiciones de aprovechamiento a la superficie realmente existente que resulten de una medición exacta del terreno realizada por técnico competente.

2.12- INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS URBANÍSTICOS.

Cualquier infracción urbanística, entendiéndose como tales las que establece la legislación urbanística vigente, quedará sujeta a lo regulado por dicha legislación.

El incumplimiento por los particulares de las obligaciones y deberes que se imponen en estas Normas Urbanísticas, pueden ser del siguiente tipo:

- Incumplimiento en la obligación de planificar.

Cuando no se efectúan los planes de desarrollo en los plazos y condiciones señalados por el Plan General.

Este incumplimiento dará lugar al derecho de la Administración a modificar el sistema de actuación y las condiciones de ordenación, para favorecer otros desarrollos.

- Incumplimiento en la obligación de equidistribuir.

Cuando no se realizan las cesiones que se imponen y en los plazos exigidos por el Plan General y por la legislación urbanística.

Este incumplimiento dará lugar al cambio de sistema de actuación, o en el caso de que sea por falta de incorporación al proceso urbanizador, a la expropiación a que se alude más adelante.

- Incumplimiento en la obligación de urbanizar.

Cuando no se cumple la ejecución de la urbanización en el tiempo con el procedimiento y en las condiciones y características exigidas por el planeamiento.

Este incumplimiento dará lugar a la posibilidad de cambio de sistema de actuación y a reajustar lo urbanizado a las exigencias municipales, y a no poder edificar en tanto no se cumplan las condiciones establecidas.

- Incumplimiento en la obligación de edificar.

Cuando no se edifica en el plazo, en el procedimiento y en las condiciones que, en su caso, pudieran ser exigidas en el Planeamiento.

Dará lugar, según el incumplimiento, a aplicar las infracciones urbanísticas tipificadas por la legislación urbanística vigente, con la obligación en todos los casos de reconstruir lo edificado a lo legalmente permitido.

- Incumplimiento en la utilización de los edificios

Cuando se utilizan los edificios sin cumplir los procedimientos y las condiciones exigidas por el Planeamiento.

Dará lugar a las infracciones tipificadas por la legislación urbanística vigente.

- Incumplimiento en la conservación y mantenimiento de la urbanización y de lo edificado.

Cuando no se mantienen en las debidas condiciones de calidad, seguridad y salubridad, tanto la urbanización como la edificación.

Dará lugar a la exigencia por el Ayuntamiento de que se cumpla esta obligación, y a la aplicación de las órdenes de ejecución que se regulan en el art. 170 de la LSCM 9/2001.

El conjunto de incumplimientos conllevarán además la aplicación de lo regulado por la legislación urbanística vigente en lo relativo a la aplicación del Sistema de Ejecución Forzosa, así como lo regulado para los supuestos de expropiación forzosa por razón del urbanismo.

Los procedimientos de expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos no podrán efectuarse contra terrenos o construcciones, si previamente no se hubiese practicado en la finca registral correspondiente la anotación preventiva de la que resulta la iniciación del expediente por el citado incumplimiento. A tal efecto, la iniciación del expediente por incumplimiento de deberes urbanísticos se tramitará conjuntamente con la práctica de la anotación preventiva correspondiente.

2.13- MODO DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La recepción de las obras, la cesión de las infraestructuras y el funcionamiento durante el periodo de garantía se sujetará a las siguientes normas:

2.13.1- Recepción de las obras.

Será de aplicación lo dispuesto en el art. 135 de la LSCM 9/2001.

Asimismo serán de aplicación los artículos 136 y 137 del citado texto legal respecto a "Conservación de las obras de Urbanización" y "Entidades urbanísticas de conservación".

2.13.2- Seguimiento y control de las obras.

La comprobación del cumplimiento y seguimiento de la normativa de recepción se efectuará por un Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, que estará compuesto por los siguientes miembros:

- Los representantes de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes a los diferentes servicios.
- Un representante de la empresa urbanizadora.
- Un representante de la Dirección Facultativa de las Obras.
- Un representante de la Entidad Promotora, que se encargará del trabajo burocrático a que diera lugar este grupo.

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico se reunirá cuantas veces sea necesario para el correcto seguimiento de las obras.

• **Documentación de las obras.**

Para formalizar la recepción de las obras será exigible la siguiente documentación:

- 1.- Acta de recepción de la obra suscrita con la Entidad Promotora.
- 2.- Certificado final de obra emitida por la Dirección Facultativa Superior.
- 3.- Documentación de las Compañías Suministradoras, referentes a los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía.
- 4.- Dictámenes de Industria de Alumbrado Público y esquemas unifilares de dicha Red.
- 5.- Informe final de control y calidad de la ejecución.
- 6.- Proyecto final y definitivo de instalaciones y obras ejecutadas en el ámbito.

• **Avales.**

El Ayuntamiento mantendrá en su poder los Avales constituidos para el desarrollo de la actuación hasta el momento de finalizar el periodo de garantía de la ejecución de las obras de Urbanización, en el que se procederá a devolver dichos Avales.

El Ayuntamiento no vendrá obligado a la devolución del Aval o Avales que constituyan garantía suficiente para la subsanación de los defectos que hubieran sido recogidos, en su caso, en las Actas de Inspección.

2.13.3- Actuaciones en el periodo de garantía.

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, a partir del Acta de Recepción, será el encargado del seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las condiciones que se fijen para garantizar el mantenimiento de la urbanización.

Las funciones a cargo de dicho Grupo de Trabajo serán objeto de Ordenanza Municipal específica (art. 32. LSCM 9/2001) que incluirá aspectos relativos a:

- 1- Plan de accesos.
- 2- Servicio de vigilancia
- 3- Vigilancia Urbanística.
- 4- Seguro de Responsabilidad Civil.
- 5- Reposición de material deteriorado.

- 6- Limpieza de las calles.
- 7- Licencias de acometidas.
- 8- Consumos.
- 9- Subrogación de obligaciones.

2.13.4- Condiciones de las obras de edificación.

La coordinación de las obras de edificación que se ejecuten, en su caso, durante el período de garantía, implicaría una serie de condiciones a cumplimentar por Promotores, Direcciones Facultativas de Urbanización y edificación y Empresa Constructora que serán objeto de Ordenanza Municipal Específica (art. 32 LSCM 9/2001) que incluirá aspectos relativos a:

- 1) Acta de comprobación.
- 2) Prioridad de las obras de urbanización.
- 3) Instrucciones obligatorias.
- 4) Sanciones por incumplimiento de la Ordenanza.
- 5) Arreglo de desperfectos.
- 6) Prohibiciones de orden general.
- 7) Aval.
- 8) Aportación a los gastos

CAPITULO 3.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

3.1- ÁMBITO Y ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

La intervención municipal en la edificación y los usos del suelo se efectúa para cualquier actuación en la totalidad del ámbito del municipio mediante las aprobaciones urbanísticas, el ejercicio de las licencias, la información y las consultas, las ordenes de ejecución y las inspecciones que realiza el Ayuntamiento.

3.2- CONTENIDO DEL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA MUNICIPAL.

3.2.1- Aprobaciones urbanísticas.

Corresponden a las aprobaciones de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del presente Plan General y en ejecución del mismo, tales como:

- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Equidistribución (Reparcelación, Expropiación)
- Proyectos de parcelación

Estas aprobaciones se efectuarán en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística vigente.

3.2.2- Actos sujetos a intervención municipal.

Serán los señalados en el art. 151 de la LSCM 9/2001.

En lo referente a la intervención municipal en actos de construcción y edificación y uso del suelo, se estará a lo establecido en la "ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas de obra y apertura de establecimiento para el ejercicio de actividades económicas".

3.2.3- Ordenes de ejecución.

A los efectos de garantizar la obligación de los propietarios regulada por la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento podrá exigir a través de las ordenes de ejecución el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la imposición de ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, en los términos que se establece en dicha legislación.

Así mismo podrá efectuar esta exigencia en los casos de incumplimientos y en la terminación de las obras de urbanización.

3.2.4- Declaraciones de ruina.

En los casos en que la edificación amenace una situación ruinoso, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la declaración de dicho estado conforme a los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente. No obstante la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas de edificios existentes.

3.2.5- Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas.

El Ayuntamiento, de conformidad con la regulación establecida en el art. 169 de la LSCM 9/2001 vigente podrá llevar a efecto la aprobación de la Ordenanza que determine las condiciones con que se deben llevar a efecto las inspecciones periódicas de las obras de urbanización y de la propia edificación existente, a los efectos de garantizar su correcta ejecución y su seguridad y salubridad.

A estos efectos se establecen los siguientes tipos de inspecciones para su regulación específica:

- **Inspección de ejecución de obras de urbanización.**

Esta inspección incluirá la comprobación previa por los servicios técnicos municipales de todas las redes que han de quedar ocultas una vez finalizadas las obras, con el procedimiento de control que se determine por ordenanza, así como sus comprobaciones de terminación y de periodos de garantía que se regulan en la legislación vigente.

- **Inspección de la ejecución de las obras de edificación.**

Esta inspección incluirá la comprobación de replanteo, cimentación, coronación y terminación de obra, o primera ocupación, mediante la expedición de los volantes correspondientes, expedidos con el procedimiento que se determine en las ordenanzas específicas (art. 3 LSCM 9/2001).

- **Inspección de los usos y actividades.**

Esta inspección conllevará la comprobación de todas las medidas correctoras que sean impuestas para desarrollar una actividad y comprobación previa a su funcionamiento.

- **Inspección técnica del patrimonio edificado.**

Alcanzará a la inspección necesaria para mantener los edificios construidos con la debida calidad, seguridad y salubridad.

3.3- RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.3.1- Procedimiento.

El procedimiento será el determinado en la "ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas de obra y apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas".

Las consultas, licencias u otras solicitudes que no encajen en los procedimientos específicos establecidos en la "ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas de obra y apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas", se tramitarán de acuerdo con el procedimiento general establecido en dicha ordenanza.

La intervención municipal se ceñirá a lo dispuesto en el artículo 152 de la LSCM 9/2001 (o la vigente en el momento de la intervención municipal) “se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico con arreglo al cual deben ser ejecutadas las obras, así como de la habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la ordenación urbanística vigente de pertinente aplicación”.

En ningún caso la intervención municipal controlará los aspectos técnicos que estén fuera del ámbito urbanístico y que son responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso edificatorio según lo indicado en la Ley de Ordenación de la Edificación, tales como los relativos al cálculo estructural de las construcciones, el diseño de los elementos, materiales empleados, etc.

La comprobación de la integridad formal del proyecto consistirá en que éste se componga de los documentos mínimos exigibles de acuerdo con lo indicado en el CTE (o la que corresponda en el momento de la intervención municipal), en función de que se trate de proyectos básicos o de ejecución.

Cuando en este documento se haga referencia al cumplimiento de otra norma técnica o sectorial de aplicación, se entenderá que el control se limita a comprobar que el proyecto incluya, según se trate de proyecto básico o de ejecución, los documentos justificativos de su cumplimiento, incluyendo el cumplimiento del proyecto con la normativa técnica de aplicación.

3.3.2- Competencia.

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable sin perjuicio de las competencias que le corresponden a la Comunidad Autónoma en los procedimientos de autorizaciones en suelo no urbanizable.

3.4- TIPOS DE OBRAS EN LA EDIFICACIÓN.

A los efectos la concesión de licencias, se distinguen los siguientes tipos de obras a realizar en la edificación, cuyas licencias se tramitarán de acuerdo con los procedimientos establecidos en la ordenanza municipal.

3.4.1- Obras de demolición.

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

3.4.2- Obras en los edificios preexistentes.

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

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- Obras de restauración, tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original, se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
- Obras de conservación, son aquellas cuya finalidad es la de mantener un edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
- Obras de consolidación, son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
- Obras de rehabilitación, son consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:
- Obras de acondicionamiento, que son aquellas que mejoran las condiciones habitabilidad con introducción de nuevas instalaciones.

- Obras de reestructuración, que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.
- Obras exteriores, son aquellas que afectan de forma puntual o limitada las fachadas y cubiertas de los edificios modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- Obras de reconfiguración, son aquellas que sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones para eliminar impactos negativos existentes.

3.4.3- Obras de nueva edificación.

Comprende las siguientes obras:

- Obras de sustitución, son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- Obras de nueva planta, son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- Obras de ampliación, son aquellas en las que se incrementa la ocupación o altura del volumen construido.

3.4.4- Obras especiales.

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

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

3.5- ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS MENORES.

Se definen como obras menores aquellas de escasa entidad que por sus características no se pueden considerar como obra mayor. Sus licencias se tramitarán de acuerdo con los procedimientos en la "ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas de obra y apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas". Se establece la siguiente relación no exhaustiva:

3.5.1- Obras menores de urbanización.

- Movimientos de tierras superficiales, en el interior de las parcelas urbanas o en suelo no urbanizable, que no afecten a la topografía de sus límites, ni comporten incidencia visual, ni problemas de escorrentías a las fincas colindantes, ni por supuesto afecten a elementos arbolados o vegetales, y que además no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno.
- Desbroces de calles y caminos.
- Vaciados de terrenos que no comporten riesgos por su altura o profundidad y cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierra.
- Acometidas a parcelas de los diferentes servicios.
- Mejoras o modificaciones puntuales en las redes de infraestructuras, que no afecten a su seguridad a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- Construcción y reparación de vados en las aceras.
- Colocación de rótulos, carteles, banderines y anuncios luminosos, con la acreditación de su escasa incidencia paisajística o de la imagen urbana, y con las autorizaciones de los colindantes cuando puedan afectar a la iluminación o a usuarios diferentes del solicitante.
- Pavimentaciones de calles interiores o particulares.
- Talas de árboles, cuando se acredite su escasa incidencia medioambiental, y previas las autorizaciones que el Ayuntamiento considere necesarias de los organismos con competencia ambiental.
- Instalación de cabinas telefónicas, buzones y mobiliario urbano, si bien exigirán la justificación de la armonización medioambiental pertinente, ya sea en suelo urbano como en suelo no urbanizable.

3.5.2- Obras menores de instalaciones singulares.

- Kioscos, cuando su superficie sea inferior a 15 m², y tengan características de edificación desmontable.
- Carpas, siempre y cuando se monten con carácter provisional para un plazo no superior a 15 días.
- Colocación de casetas de publicidad y venta, siempre y cuando se acredite la titularidad o autorización del titular del suelo, y no superen una superficie de 150 m² y se justifique su adecuación medioambiental.

- Carteles y anuncios publicitarios, con las limitaciones que se establecen en el presente Plan.

3.5.3- Obras menores de usos complementarios.

- Estanques, siempre y cuando sean decorativos con volúmenes de agua inferiores a 15 m³
- Instalaciones deportivas, siempre y cuando sean descubiertas y no tengan muros de contención.
- Instalaciones de juego de niños.
- Muros de contención, siempre y cuando no superen en más de 50 cm la altura máxima permitida de banqueamientos en movimientos de tierra del interior de las parcelas y no den frente a la vía pública.
- Formación de jardines.

3.5.4- Obras menores en el exterior de las edificaciones.

- Modificación puntual de aleros.
- Colocación de remates e instalaciones en cubiertas, tales como chimeneas, aparatos de aire acondicionado, antenas, etc.
- Reparación de cubiertas que no afecten a elementos estructurales.
- Modificación de huecos y carpinterías exteriores, siempre y cuando tengan carácter puntual.
- Reparación, sustitución o modificación de acabados exteriores.
- Colocación de anuncios, rótulos, banderines, muestras, carteles salvo que puedan afectar a la seguridad vial, o se sitúen en la cubierta de las edificaciones.
- Rejas y toldos.

3.5.5- Obras menores en el interior de los edificios.

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Acondicionamiento de acabados.
- Mejora o cambios de las instalaciones.
- Distribuciones de tabiquería.

- Apertura de huecos y escaleras de escasa entidad.
- Decoración de locales.

3.5.6- Obras menores en edificaciones auxiliares de escasa entidad.

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Casetas de vigilancia o herramientas, perreras, leñeras y almacenes, siempre y cuando su superficie sea inferior a 10 m²

3.5.7- Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción.

Tales como:

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras
- Colocación de andamios, salvo que estén en la vía pública, en las que se requerirá la firma de técnico responsable
- Instalación, colocación y construcción de casetas provisionales de obra o caracolas.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación.

3.6- PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES.

Las actuaciones que precisen evaluación de impacto ambiental se someterán al procedimiento, método y resolución que se señalan actualmente en la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en la Ley Estatal de Evaluación Ambiental, obviamente, a la legislación que fuera vigente en el momento de la correspondiente tramitación.

Por otro lado se estará de acuerdo a lo establecido en el Documento Inicial Estratégico (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental) que forma parte de la Documentación Ambiental contenida en el Bloque II de este Avance.

Asimismo, serán de aplicación los procedimientos previstos en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la Contaminación para los proyectos reflejados en sus correspondientes anexos.

CAPÍTULO 4.- NORMAS DE GENERALES DE URBANIZACIÓN.

4.1- ALCANCE DE LOS PLANES Y PROYECTOS.

En este Capítulo se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir la ejecución de las obras de urbanización que se prevean y/o exijan en las diferentes ordenaciones de detalle del Plan, por determinación directa o en desarrollo de los planeamientos a que se remite, salvo que expresamente se señale lo contrario en la regulación específica de cada clase de suelo, en las Normas Particulares de cada Zona o Sector, o en las Normas de Protección del Capítulo 7º, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponden a todas las obras que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y aquellas que se realicen en suelo urbanizable, o no urbanizable, o constituyan elementos de sistemas generales de infraestructuras y redes viarias.

En concreto, se aplicará en:

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

También serán de aplicación en aquellos viarios interiores que sean de titularidad privada, pero de uso público.

4.2- ALCANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las determinaciones de este Capítulo afectan a las siguientes obras:

I. Obras de viabilidad.

Incluye en ellas el diseño y características de la red viaria con su explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, encintado y pavimentación de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

2. Suministro de agua.

En el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios y potabilización si fuera necesario.

3. Obras de saneamiento.

Comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al ámbito urbanístico objeto de urbanización.

4. Suministro de energía eléctrica.

Comprende las redes de alimentación exteriores, centros de transformación, redes de distribución y acometidas, y armarios.

5. Red de alumbrado público:

Comprende las redes de alimentación, centros de mando, redes de distribución y luminarias.

6. Suministro de gas.

Comprende las redes de alimentación, centros y redes armarios.

7. Red de telefonía y telecomunicaciones.

Comprende las redes de alimentación, incluso arterias, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.

8. Arbolado y jardinería.

Comprende todo el ajardinamiento, arbolado y elementos arbustivos y elementos de decoración de estos espacios.

9. Mobiliario urbano y señalización.

Comprende la totalidad de los elementos urbanos que complementan la urbanización, incluidas todas las señalizaciones.

10. Recogida de basuras.

Comprende los elementos de almacenamiento de basuras, fijas y móviles que tengan por finalidad recoger basuras de residuos domésticos o industriales, y los restos vegetales de los ajardinamientos.

En todo caso, con independencia de la regulación de este Capítulo, todas las obras de urbanización habrán de sujetarse a las determinaciones que contemplen las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento, que podrán desarrollar y matizar cualquiera de las determinaciones establecidas en estas Normas.

4.3- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.

4.3.1- Regulación específica de la red viaria.

La utilización de las vías públicas que componen la red viaria viene regulada en la ordenanza particular, y su régimen de uso viene complementado por la regulación de la Ley sobre Tráfico y Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), por el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) y por las Ordenanzas de Circulación del propio Ayuntamiento.

El régimen del Sistema Viario Interurbano que forma la red de Carreteras está regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras 3/1991 de la Comunidad de Madrid y su Reglamento en los casos de carreteras autonómicas, y por la Ley de Carreteras 25/1988 para las carreteras estatales, siendo de aplicación las normas de protección que se regulan en el Capítulo 7.

4.3.2- Diferenciación del tránsito.

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

En todo caso, en calles exteriores "al aire libre" de sentido único y con un solo carril de acceso a plazas de aparcamiento en superficie y en línea, se admiten, respectivamente, 3,5 m de anchura libre de carril y 2,50 x 5,00 metros como dimensión mínima de plaza.

- **Calles con separación de tránsito.**

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

- **Calles principales.**

Su sección mínima entre alineaciones será de 16 m con calzada mínima de 7 m y aceras mínimas de 2 m. Las calles en áreas y polígonos industriales tendrán una anchura mínima de 12 m con calzadas mínimas de 9 m y aceras mínimas de 1,5 m.

• **Calles secundarias.**

Su sección mínima entre alineaciones será mayor o igual de 10 m con calzada mínima de 6 metros y acera mínima de 1,50 m

• **Calles Interiores**

Su sección mínima será de 6 m entre alineaciones, si bien todas ellas podrán tener el carácter de calles de coexistencia. En estos casos, los soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento, la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel, mediante la colocación de bolardos u otras soluciones.

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

Con carácter general, el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,15 m ni menor de 0,10 m, salvo en casos que se consideren justificados.

• **Calles de coexistencia.**

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

Estas calles cuando sean de nuevo trazado tendrán una anchura mínima de 5 metros entre alineaciones.

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

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

• **Elementos ajardinados o con vegetación.**

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

Las aceras, que se establecen según los tipos de sección, se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de anchura o diámetro mínimo de 1 m, manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorque preferentemente comprendida entre 4,00 y 6,50 m aproximadamente, con el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesaria estética y ordenación regular.

- **Características de las sendas para peatones (urbanas).**

Las alineaciones y rasantes de estas sendas se fijan en los distintos planos de ordenación y su anchura mínima será de 3 metros. La pavimentación se realizará de forma uniforme y continúa en toda su longitud, con un diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos ligeros, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

El desagüe se realizará mediante una red de alcantarillado que conectará a la red general o punto de vertido autorizado.

4.3.3- Pavimentaciones y acabados.

- **Sendas y aceras.**

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

- **Calzadas.**

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

La solución constructiva de las sendas y aceras peatonales adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado a la red de saneamiento, bien superficialmente por cuneta central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea.

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

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

Podrán utilizarse, según se considere más conveniente en cada caso mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón impreso y cepillado, baldosa hidráulica o de piedra de características adecuadas al entorno o elementos prefabricados y adoquines de granito o similares.

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

El tránsito entre sendas y calles con diferente tipo de nivel restrictivo de acceso se señalará adecuadamente con el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave.

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

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

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

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, justificando la elección, de forma que se compatibilice su función como soporte de herradura del tránsito de vehículos con la adecuada estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

• **Firmes.**

Los tipos de firmes en carreteras se regirán en función de la intensidad de tráfico estimada en cada clase de vía, por lo requerido por la legislación Estatal o Autonómica vigente de acuerdo con su competencia.

En cuanto al viario urbano el tipo de firme podrá ser objeto de ordenanza específica municipal.

• **Normativa.**

Los elementos de la red viaria se regirán por la Normativa Estatal (Orden Vivienda/561/2010 de 1 de febrero) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones

básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. (BOE 11- Marzo- 2010)).

Será asimismo de aplicación el Decreto 13/2007 de 15 de marzo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

4.3.4- Elementos especiales del viario urbano.

- **Pasos de Peatones.**

Los pasos de peatones se deberán situar donde previsiblemente se produzca el natural deambular de peatones. En zonas próximas a esquinas se dejará una distancia (en la medida que se posible) de, al menos, 6 metros alejándose de la misma para permitir la parada de un vehículo sin que intercepte el cruce de calles.

- **Vados permanentes.**

Cumplirán la Normativa vigente Estatal y Comunitaria en especial en lo relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.

- **Resaltes en calzadas (Bandas sonoras y elementos de disuasión).**

En las zonas donde consideren necesario los Servicios Técnicos Municipales, de oficio o a petición de los particulares, se dispondrán resaltes para reducir la velocidad de los vehículos rodados, debiendo diseñarse preferentemente de acuerdo con la normativa del Ministerio de Fomento (Orden FOM/3053/2008) tanto para los reductores de velocidad como para los pasos de peatones elevados.

- **Plataformas reservadas de transporte público.**

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

- **Estacionamientos en las vías públicas.**

Los estacionamientos en superficie en vía pública podrán ser en línea, batería o espina. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Plaza normal 2,50 x 5,00 metros
- Plaza de minusválido según normativa autonómica y estatal de accesibilidad.
- Plaza de motos 1,5 x 3 metros

- Las características de señalización y de accesos a cada área de estacionamiento se definirán por los Servicios Técnicos Municipales en función del tipo de calle, localización concreta, tráfico que soporta y tipología del estacionamiento para cada proyecto.

• Carril Bici y de Patinadores.

La red viaria general del municipio podrá prever bandas reservadas a la circulación de bicicletas como carril-bici, y otros carriles para espacios específicos de transportes especiales (ambulancias, bomberos, etc.)

Los carriles de bicicletas se diseñarán preferentemente de acuerdo con la normativa europea (Eurovelo) y el plan CIMA de la Comunidad de Madrid.

En todo caso deberán diferenciarse las zonas de bicicletas de las de peatones.

• Reserva de acceso a Bomberos.

Se cumplirá con lo exigido en la normativa de aplicación, en especial el Código Técnico de la Edificación.

4.3.5- Características del viario interurbano.

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones servidumbres de dominio público separado a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta las dimensiones que dependan de la categoría del vial, medidos desde la misma arista.

4.3.6- Viario en el Suelo No Urbanizable.

• Caminos

Los caminos públicos exigen alineaciones, en ambos márgenes, de 4 m medidos desde el eje del mismo (anchura total 8 metros).

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

El tratamiento será mediante zahorras compactadas o tratamiento similar.

En las ordenaciones lindantes con carreteras se establecerán unas fajas laterales de defensa. Los retranqueos mínimos, medidos a partir del eje de la carretera o de la calzada más próxima, serán los establecidos por la Ley 3/1991 de Carreteras de La Comunidad de Madrid.

4.4- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE AGUA.

• Redes públicas de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento de agua.

El Nuevo Plan General califica como tales las siguientes infraestructuras de titularidad del Canal de Isabel II (adscritas a CYII Gestión).

4.4.1- Gestión integral del agua.

La gestión y conservación tanto del abastecimiento como de la evacuación y depuración de las aguas, son prestados actualmente por el CYII Gestión, habiéndose suscrito para ello los necesarios convenios de gestión.

Aquellas Entidades Urbanísticas de Conservación, o Comunidades de Propietarios, o Empresas de Explotación que se encarguen actualmente del suministro de agua, asumirán las obligaciones de mantenimiento de las redes de agua pero no así el saneamiento y la depuración, con establecimiento de una doble tarifa, que desglose los gastos de abastecimiento y los de conservación de la red de saneamiento y depuración.

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

4.4.2- Regulación general.

En lo relativo a dotaciones, presiones de diseño de red de distribución de agua del consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en CYII Gestión, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en las presentes Normas.

Asimismo serán de obligado cumplimiento las normas técnicas que adopte CYII Gestión en el futuro.

Cualquier intervención sobre las infraestructuras gestionadas por CYII Gestión requerirá la previa conformidad técnica de dicha sociedad.

4.4.3- Condiciones de suministro.

La procedencia de agua de suministro domiciliario para su primera implantación requerirá que se adjunte autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en la normativa vigente.

Se podrá autorizar, como edificación auxiliar pozos privados en parcelas particulares, gestionados por sus titulares. Sus condiciones se regularán por la normativa y condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, Dirección General de Minas, u otros órganos competentes en la materia, así como por la normativa sectorial de aplicación.

4.4.4- Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo.

Las dotaciones mínimas exigidas serán las definidas en la normativa del CYII Gestión.

4.4.5- Trazado de la red de distribución de agua.

Las redes de distribución de agua se realizarán por las calzadas de la red viaria o por espacios libres con el tipo de tubería exigido por la normativa del CYII Gestión.

4.4.6-Armarios y acometidas.

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

La situación de estos armarios quedarán integrados en los cerramientos de parcela o si no existiese éste en el cerramiento de fachada y se procurará que se agrupen con los otros servicios y se adapte estéticamente al elemento constructivo en que se integre.

4.4.7- Redes de riego.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales, para baldeo de calles, conectadas a la red de abastecimiento de agua de consumo humano y a la red de agua regenerada.

En cualquier caso la red de riego requerirá la conformidad del CYII Gestión y del Ayuntamiento.

Se deberá prever en los nuevos Planes Parciales red de aguas regeneradas para el riego en las condiciones de diseño que fije CYII Gestión.

Se deberán remitir los proyectos de redes de reutilización de agua regenerada a CYII Gestión para su aprobación. En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red principal de reutilización, materiales, diámetros etc. se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización de CYII Gestión.

En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de CYII Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería, conectados a la red de consumo humano, deberán remitirse a CYII Gestión para su aprobación. De acuerdo con las normas para redes de abastecimiento de agua de CYII Gestión, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 Ha debe obtenerse de fuentes distintas de la red de consumo humano.

La viabilidad de conexión exterior a la red regenerada de CYII Gestión estará condicionada a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que tendrá que ser tramitada por CYII Gestión.

4.4.8- Red de hidrantes.

Los hidrantes o bocas de incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que se cumplan las exigencias del Código Técnico de la Edificación y de CYII Gestión.

4.4.9- Viabilidad de abastecimiento.

Los promotores de cada una de las actuaciones previstas en el Plan General deberán solicitar al CYII Gestión Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior, con las concreciones señaladas en las fichas de cada uno de los ámbitos.

En el caso de urbanizaciones históricas que no estén actualmente conectadas al Sistema General de Abastecimiento adscrito al CYII Gestión, o que únicamente están con suministro en alta, y que quieran conectarse a dicho Sistema para la gestión de la red de distribución, deberá ejecutarse, con cargo a los propietarios de dichas urbanizaciones.

4.5- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE SANEAMIENTO, ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN.

4.5.1- Regulación general.

En lo relativo a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en CYII Gestión, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas.

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc. se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en CYII Gestión, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas.

Asimismo serán de obligado cumplimiento las normas técnicas que adopte CYII Gestión en el futuro.

Se dará cumplimiento en cualquier caso al Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la CAM, lo que comportará que las redes de saneamiento y alcantarillado sean separativas, llevando las aguas pluviales hasta un curso de agua en las condiciones que señale el organismo competente en la Cuenca.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse a la Ley vigente, de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo. En curso de agua en las condiciones que señale el organismo Competente en la Cuenca.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse a la Ley vigente, de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo. En cuanto a los vertidos líquidos industriales, deberá hacerse referencia a la Ley 10/1.993, de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

4.5.2- Capacidad de evacuación.

Las conducciones para evacuación de aguas residuales, deberán estar diseñadas para una capacidad de evacuación para el caudal punta de aguas residuales, considerado este igual al caudal de demanda de agua potable pero afectado por un coeficiente de retorno a la red de 0,8 e incrementado por el coeficiente punta, según los cálculos de diseño recomendados en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento versión 2006 del CYII Gestión.

Las conducciones para evacuación de aguas pluviales, deberán ser diseñadas para evacuar el caudal de aguas de lluvia correspondientes a un periodo de retorno de 25 años, cumpliendo además las condiciones de velocidad fijadas por el tipo de material y de llenado al 80 % máximo de la capacidad de la tubería, para evitar que esta entre en carga en dicho episodio pluviométrico.

4.5.3- Trazado y características de las redes.

Las redes de saneamiento y alcantarillado se realizarán de acuerdo con la normativa de CYII Gestión, mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón o PVC.

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

Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento: Conforme al informe del ente gestor, las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos propuestos en el Avance serán de tipo separativa.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito.

Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Así mismo se deberán disponer de tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía y regular la carga contaminante de los vertidos al medio.

La red de aguas negras de los ámbitos deberá conectarse en un punto situado aguas abajo del último aliviadero que exista en el sistema de colectores o emisarios al que se conecte. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a CYII Gestión un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

Además, en el proyecto de urbanización de los ámbitos, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

Asimismo, se deberá remitir el Proyecto de la red de saneamiento de los Proyectos de Urbanización al Área de Construcción de Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II para su aprobación técnica y para definir los puntos de conexión.

4.5.4- Recogida de aguas residuales.

No deberán evacuarse con las aguas residuales domésticas sustancias tóxicas, nocivas o inhibidoras de los procesos biológicos de depuración, ni tampoco aquellas que puedan dar lugar a gases o atmósferas tóxicas, nocivas, inflamables o explosivas al entrar en contacto con la red de saneamiento. En todo caso, la concentración de cada uno de estos elementos o compuestos químicos en el agua será inferior a los límites establecidos en el Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación

del Territorio de la Comunidad de Madrid, por el que se modifican los Anexos de la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid.

4.5.5- Recogida de aguas industriales.

La descarga de vertidos industriales a la red de saneamiento municipal se ajustará a lo previsto en la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, de 26 de octubre, de vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento y sus normas de desarrollo, cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación, se incluyen en el anexo 11 del Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de 30 de junio, por el que se modifican los anexos de la Ley 10/1993.

Son vertidos prohibidos los incluidos en el anexo 1 del Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por el que se modifican los anexos de la Ley 10/1993.

En las parcelas industriales, antes de la acometida a red de evacuación, deberá contemplarse la ejecución de una arqueta o registro único por cada industria, de libre acceso desde el exterior, para facilitar la toma de muestras para el control de efluentes antes de la incorporación al colector correspondiente, cumpliendo así con lo establecido en la ley 10/1993 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

4.5.6- Recogida de aguas pluviales.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se llevará a cabo mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

En tramos separativos la red de agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,4 m hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que antes de su conexión a cauce natural se cumpla lo establecido en la Ley de Aguas vigente.

En tramos unitarios de carácter puntual se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través del pozo de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o

absorbederos de aguas pluviales y, en cualquier caso, éstos no se situarán a distancias mayores de 50 m entre sí en el desarrollo de la red.

4.5.7- Depuraciones de agua.

Los vertidos de las áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, no se permitirán fosas sépticas, ni pozos negros y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se cumplirá lo dispuesto por la Confederación Hidrográfica del Tajo, que deberá autorizar la solución proyectada.

Las urbanizaciones históricas conectadas al Sistema de Depuración gestionado por CYII Gestión y que, además de la toma de apoyo de agua de consumo humano proporcionado por CYII Gestión, cuenten con recursos propios para el abastecimiento, deberán instalar los caudalímetros o aparatos de medida de agua que sean necesarios para poder realizar la facturación del servicio de depuración, con el fin de dar cumplimiento al decreto 154/1887, de 13 de noviembre, sobre normas complementarias para la valoración de la contaminación y aplicación de tarifas de depuración de aguas residuales.

4.5.8- Tramitación de actuaciones de desarrollo urbanístico.

El Ayuntamiento deberá colaborar con CYII Gestión en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de los nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Los ámbitos tendrán que solicitar a CYII Gestión, informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través de Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la Conformidad técnica de CYII Gestión en lo referente a la red de distribución de agua de consumo humano y a la red de saneamiento de agua residual, y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Las aprobaciones están sujetas a las siguientes condiciones:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de CYII Gestión de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento y al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por CYII Gestión o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de CYII Gestión de la puesta en servicio abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente sector.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada sector estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica del CYII Gestión y a la suscripción del correspondiente Convenio de Conformidad Técnica con dicha empresa.

Se deberán adecuar los Convenios y Adendas vigentes a los nuevos datos de los desarrollos contemplados en el presente PGOU.

4.6- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

4.6.1. Regulación general.

La normativa vigente está constituida por la Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico. En especial:

- Art. 2 - que define como servicio de interés económico general el suministro de energía eléctrica.
- Art. 4- Autorización de las instalaciones de transporte con las características planificadas por la Administración General del Estado.
- Art. 5/112/154 - Afecciones en instalaciones eléctricas competencia de la Administración General del Estado (RD 1955/2000).

Respecto a la repercusión económica, será de aplicación:

- El art. 15 de la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, sobre criterios de redes y funcionamiento de las instalaciones de producción sujetas a retribución regulada.

Desde un punto de vista económico (inversiones) se tendrá en cuenta:

- RD 1047/2013 de 27 de diciembre (Metodología para el cálculo de la actividad de transporte de energía eléctrica).
- RD 1048/2013 de 27 de diciembre (Metodología para el cálculo de la retribución de distribución).
- DD 1955/2000 de 1 diciembre (Regulación actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y autorización de instalaciones de energía eléctrica).

Sobre retribución de redes de transporte se tendrá especialmente en cuenta lo siguiente:

- Art. 5- RD 1047/2013 de 27 de diciembre: "Las líneas de red de transporte que discurren en suelo rural cuya autorización de explotación se haya obtenido en fecha posterior a la de entrada en vigor del presente real decreto serán retribuidas como líneas aéreas."
- Art. 8- RD 1048/2013 de 27 de diciembre: "Las líneas de red de distribución que discurren en suelo rural cuya autorización de explotación se otorgue en fecha posterior a la entrada en vigor del presente real decreto serán retribuidas como líneas aéreas."

La Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, establece en su disposición adicional duodécima que será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica reguladas en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (así como a las instalaciones de la red básica de transporte de gas natural reguladas por el artículo 59 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector Hidrocarburos), cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado, lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera de esta Ley. En estas disposiciones se señala especialmente lo siguiente:

"La construcción, modificación y ampliación de las obras públicas de interés general no estarán sometidas a licencia o a cualquier otro acto de control preventivo municipal, siempre que se siga lo previsto en el apartado 1 de esta disposición."

Cabe, asimismo, destacar la reciente aprobación del Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, (TC-RAT 01 a 23 (BOE núm 139, de 9 de junio de 2014)).

4.6.2- Dotaciones.

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en El Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y las Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC BT 01 a BT 51)

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señalan dichas instrucciones.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta los niveles de iluminación media que se señalan en dichas instrucciones.

4.6.3- Centros de transformación y subestaciones.

Los centros de transformación y subestaciones se construirán bajo rasante.

Se admitirá, no obstante, la localización de los centros de transformación en el interior de las edificaciones, incluso en planta baja, así como en cerramientos de parcelas siempre que estén debidamente integrados en el mismo, cuenten con un acceso directo desde la vía pública y tenga drenaje directo a la red de alcantarillado. Asimismo se admitirán centros de transformación en espacios libres públicos previo informe justificativo de los Servicios Técnicos Municipales.

En los casos en que, por inexistencia de suelo o locales adecuados las necesidades de la prestación del servicio lo exijan, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Las subestaciones transformadoras, así como el resto de instalaciones de transformación no enterradas y subestaciones eléctricas, contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y las garantías precisas de seguridad y accesibilidad. Se construirán preferentemente bajo rasante.

4.6.4- Trazado de las redes

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, tanto en los espacios privados, serán subterráneas y, si en la actualidad discurren por pasillos eléctricos definidos en el Plan de Ordenación, se cumplirán las especificaciones del Decreto 131/1997 de 16 de octubre con el fin de hacerlas subterráneas con los requisitos que han de cumplir según dicho Decreto.

Las características de las redes cumplirán las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y serán los siguientes:

• **Red de Alta Tensión.**

Salvo las redes de 220 kv propiedad de REE, en los nuevos ámbitos de suelo urbano y urbanizable siempre serán subterráneos, en virtud de lo establecido en el Decreto 131/1997, de 16 octubre, en el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas, en relación con las infraestructuras eléctricas en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos aéreos deberán cumplirse las condiciones del RD 1955/2000 de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte y distribución de energía eléctrica y al Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas de Alta Tensión (Real Decreto 223/2008).

En virtud del artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, “queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección”.

La anchura exacta de la citada franja será fijada con exactitud previa solicitud a Red Eléctrica Española aportándose información suficiente sobre la actuación concreta. En principio la franja tendrá una anchura aproximada de entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea.

• **Redes de Baja Tensión.**

Las redes de baja tensión de suministro a las edificaciones se realizarán independientemente de la red de alumbrado público. Serán siempre subterráneas.

4.6.5- Armarios y acometidas

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía. En todo caso se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles.

La situación de los armarios quedarán integrados en los cerramientos de parcela o si no existiese éste en el cerramiento de fachada y se procurará que se agrupen con los otros servicios y se adapte estéticamente al elemento constructivo en que se integre. En casos excepcionales, cuando no sea viable se podrán autorizar, previo estudio por los SSTT, soluciones diferentes como pudiera ser necesario en urbanizaciones históricas y locales comerciales con obligación de paso público.

4.7- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL ALUMBRADO PÚBLICO.

4.7.1- Regulación general.

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

4.7.2- Trazado de redes.

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

Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, cuando se realice con redes protegidas que se ubiquen en elementos arquitectónicos que sirvan para su protección, cuando se justifique en áreas de edificación consolidada y a juicio de los técnicos municipales, no se planteen problemas técnicos o estéticos.

En los demás casos se situarán en las aceras y llevarán protección de toma de tierra en los elementos metálicos de la instalación, cumpliendo las normas UNE y la instrucción para alumbrado público.

En los interiores de parcelas también deberán ser subterráneas.

4.7.3- Niveles de iluminación.

La red de alumbrado se diseñará teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de refracción del pavimento debiendo emplearse preferentemente lámparas de tipo led u otras donde prime la eficiencia energética, el ahorro energético y la no contaminación lumínica.

Se cumplirá el Reglamento de Eficiencia energética RD 1890/2008 de 14 de noviembre, así como la normativa de la compañía suministradora y las ordenanzas municipales.

4.7.4- Soportes.

Cumplirán lo reglamentado en las directrices actuales de la CEE o legislación aplicable en su momento

4.7.5- Luminarias.

Cumplirán lo reglamentado en las directrices de la CEE o legislación aplicable en su momento, debiendo emplearse preferentemente lámparas de tipo led u otras donde prime la eficiencia energética, el ahorro energético y la no contaminación lumínica.

4.7.6- Composición y criterios de diseño.

Los criterios de diseño serán los siguientes:

- En calle principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal; reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma.
- En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.

4.7. 7- Centro de mando.

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

Los centros de mando y las redes de alumbrado público deberán disponer de los medios de ahorro energético necesarios y establecidos por la normativa sectorial de aplicación.

4.8. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

4.8.1- Regulación

La legislación aplicable será la Ley General de Telecomunicaciones (Ley 9/2014 de 9 de mayo así como el CTE).

4.8.2- Características de la red de telefonía

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea. En las zonas consolidadas en urbanizaciones históricas en donde no sea viable la canalización subterránea se podrán estudiar otras soluciones, armonizadas con el entorno.

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

4.8.3- Normas para la instalación de antenas de telecomunicaciones.

La colocación de antenas de telefonía móvil exigirá la solicitud de licencia de obras adjuntando un proyecto técnico que contemple las obras a realizar incluyendo la posible ejecución de canalizaciones, suficientes para ser utilizados por otros futuros operadores.

Los proyectos a presentar para solicitud de licencia cumplirán en su caso, la ordenanza municipal sobre la instalación de antenas de telefonía.

Las solicitudes deberán aportar la autorización del propietario o comunidad de propietarios del inmueble donde se vayan a ubicar, y las condiciones para que cualquier operador futuro pueda utilizar las infraestructuras.

Una vez concedida la licencia y ejecutada la obra, se aportarán los certificados finales de obra e instalación.

Se incorporan como preferentes, las ubicaciones las que se reflejan en el plano siguiente, debiendo efectuarse la solicitud sin perjuicio de que se puedan proponer otras ubicaciones debidamente justificadas.

Con independencia de lo establecido en las condiciones de uso de las distintas ordenanzas, estos elementos podrán ubicarse en cualquier parcela del municipio, cumpliendo las condiciones de la ordenanza municipal y la legislación aplicable.

4.8.4 Armarios y acometidas.

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía. En todo caso se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles. La situación de los armarios quedarán integrados en los cerramientos de parcela o si no existiese éste en el cerramiento de fachada y se procurará que se agrupen con los otros servicios y se adapte estéticamente al elemento constructivo en que se integre. En casos excepcionales, cuando no sea viable se podrán autorizar, previo estudio por los SSTT, soluciones diferentes como pudiera ser necesario en urbanizaciones históricas y locales comerciales con obligación de paso público.

4.9- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE GAS.

La red de gas que se proyecte se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente, y se tendrán en cuenta las mismas condiciones establecidas para armarios y acometidas que en las redes de agua y electricidad.

4.10- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS VERDES. ARBOLADO Y JARDINERÍA.

Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de los elementos lineales de protección de infraestructuras.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 28 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la

ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

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

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, se utilizarán especies vegetales preferentemente autóctonas y, en cualquier caso, con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo. En este sentido se limitará en lo posible en las actuaciones de urbanización las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos.

En las actuaciones de urbanización de espacios libres y zonas verdes se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos a fin de facilitar la permeabilidad de los terrenos de acuerdo con las concreciones establecidas en la ordenanza correspondientes a estas zonas.

El tratamiento arbolado de los espacios libres dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado a lo largo de las aceras si su anchura entre alineación oficial y calzada es igual o superior a 4 metros, así como en estacionamientos de vehículos y en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización.

En el caso de disponerse de alcorques para arbolado en las aceras, el volumen de excavación no será inferior a $0,50 \text{ m}^3$ y la superficie interior del alcorque de 1 m^2 , con una profundidad mínima de excavación de 0,50 m, ajustados a lo señalado en esta normativa.

Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies autóctonas de la zona preferentemente de bajos requerimientos hídricos, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se dará cumplimiento a la normativa sobre conservación y protección de arbolado de la Comunidad de Madrid.

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

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas, cuando se prevean en el diseño de la ordenación, se deberán ajardinar con arbustos autóctonos que comporten costes mínimos de mantenimiento y suministro de riego.

4.11- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN.

Los proyectos de urbanización contemplarán el equipamiento necesario de bancos y aparatos de juegos de niños, así como puntos de luz suficientes para su función, y a lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras en número adecuado.

Todo el mobiliario urbano se ajustará a las ordenanzas que en su caso redacte el Ayuntamiento para este fin.

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación peatonal, de tal forma que sea unificada en cuanto a diseño y dimensión, clara y de fácil comprensión y actualizada.

Su localización debe ser secuencial, dirigiendo los accesos y contará al menos con señalizaciones en los cruces entre zonas y calles con identificación de cada calle y con la numeración en su caso de cada parcela.

También, se colocarán planos indicativos del callejero en los accesos a los sectores o polígonos de nueva creación.

4.12- DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS.

Se cumplirá lo establecido en las ordenanzas municipales vigentes en esta materia.

La recogida de residuos urbanos se realizará por el Ayuntamiento o por las entidades urbanísticas colaboradoras, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación concreta, teniendo en cuenta el Pliego de Condiciones que rige la recogida de basuras en el municipio.

Las nuevas actuaciones podrán prever redes neumáticas de recogida de basura o islas soterradas en el caso de que así lo exija el Ayuntamiento

Los proyectos de urbanización justificarán el volumen de cada tipo de residuo urbano, dimensionando el espacio necesario para los distintos contenedores, así como la idónea ubicación de estos espacios.

En el caso de las instalaciones sometida al RD 8/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado RD, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002 de 19 de julio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 5/2003 de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento contemplará la previsión de implantar un centro de recogida de residuos no peligrosos en el polígono de Actividades Económicas de Matalarrubia II.

CAPÍTULO 5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

5.1- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

La edificación se divide en dos grandes grupos, cerrado y abierto, caracterizados por disponerse la superficie libre en el interior o alrededor de los edificios respectivamente. Se consideran los siguientes tipos:

- a) Cerrado, con patio interior de solar.
- b) Cerrado, con patio de manzana.
- c) Abierto, con bloques exentos o aislados.
- d) Mixto, con bloques exentos sobre edificación baja cerrada.

5.2- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

A los efectos de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establecen las siguientes definiciones:

- a) Parcela: lote de terreno apto para la edificación.
- b) Solar: superficie de suelo urbano apto para la edificación y urbanizada. En el caso de no cumplir las condiciones de estas normas será considerado como inedificable y sujeto a reparcelación.
- c) Alineación oficial de calle: límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.
- d) Alineación de fachada: límite a partir del cual podrían o deberán levantarse las construcciones.
- e) Alineación interior: límite de la profundidad máxima de los edificios.
- f) Dimensión mínima de solar: la más pequeña admisible en superficie o longitud de fachada.
- g) Ocupación máxima de solar: porcentaje ocupado en la planta del terreno por la superficie cubierta.
- h) Edificabilidad superficial: aprovechamiento máximo del solar expresado en m^2 de edificación/ m^2 neto de solar.
- i) Densidad de vivienda: número máximo de vivienda/Ha neto o bruto.
- j) Altura del piso: distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo.

- k) Altura de la edificación: distancia en vertical desde el punto medio de la línea de arranque de los muros sobre el terreno hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del último forjado.

En el caso de fachadas en pendiente, dicha altura se tomará en el punto medio de la fachada correspondiente, sin exceder de tramos de fachada mayores a 30 m, en cuyo caso, se volverá a medir la altura máxima con el mismo criterio en los restantes tramos.

- l) Patio interior de solar: para ventilación e iluminación de locales interiores, cuyo ancho mínimo viene dado por el diámetro mínimo inscribible en función de la altura.
- m) Vuelos y miradores: cuerpos salientes respecto a la alineación de fachada cuya anchura se regula en función del ancho de la calle. Cuando en una zona sean de aplicación distintas limitaciones de las condiciones de volumen prevalecerá la que imponga el aprovechamiento mínimo.

5.3- CONDICIONES GENERALES DE USO.

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos:

- a) uso de vivienda:
- c.1.- unifamiliar.
 - c.2.- colectivo o multifamiliar.
- b) uso de comercio, almacenes y oficinas:
- s.1.- en edificios de viviendas.
 - s.2.- en naves o edificios independientes.
 - s.3.- en manzanas completas.
 - s.4.- en zonas o polígonos completos.
 - s.5.- fuera de los perímetros urbanos.
- c) uso de actividades económicas:
- c.1.- empresarial.
 - c.2.- tecnológico.
 - c.3.- industrial.

- c.4.- logístico.
- c.5.- almacén.
- d) uso de estacionamiento y garajes:
 - c.1.- público, gratuito u oneroso.
 - c.2.- privado.
- e) uso público y semipúblico:
 - c.1.- administrativo.
 - c.2.- cultural.
 - c.3.- religioso.
 - c.4.- benéfico-sanitario.
 - c.5.- hotelero.
 - c.6.- espectáculos.
 - c.7.- de relación.
 - c.8.- deportivo.
- f) uso de superficies verdes:
 - c.1.- público.
 - c.2.- privado.

5.4- CONDICIONES HIGIÉNICAS GENERALES.

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, aparte de aquellas que se establecen en los Planes Parciales o equivalentes.

Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación, tipo shunt, para cuartos de baño, aseos, despensas y escaleras. Tales conductos se encontrarán comunicados con el exterior por su parte superior e inferiores en edificios hasta 4 plantas.

5.5- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

A los efectos de aplicación de las condiciones estéticas se distinguen los siguientes ambientes:

- a) Zonas o edificios de carácter histórico-artístico.
- b) Zona de carácter típico o pintoresco.
- c) Zona de interés paisajístico.
- d) Zona sin carácter especial.

En relación con la intensidad de los valores a conservar en cada zona se establecen tres grados de tratamiento:

- 1. Composición rígida con arreglo a Proyectos o Instrucciones establecidas.
- 2. Protección del carácter con obligación de adoptar módulos, materiales, colocaciones, cubiertas, alineaciones, alturas, etc., de acuerdo con los dominantes en el sector.
- 3. Composición libre, total o parcial.

Para los edificios incluidos en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos, se establecen las condiciones estéticas específicas para cada nivel de protección.

5.6 - NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA EN SUELO URBANO.

5.6.1- División en Zonas.

Con objeto de regular la edificación y uso del suelo en toda la extensión del término municipal de acuerdo con el carácter y destino del terreno se establece la siguiente división en zonas, delimitadas en el plano de zonificación y para cada una de las cuales rigen las condiciones particulares que se fijan en los apartados correspondientes.

I.- VIVIENDA:

1 Casco antiguo.

2 Unifamiliar:

2.1 Unifamiliar aislada en parcela mínima de 1.000 m²s.

2.2 Unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 1.000 m²s.

2.3 Unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 500 m²s.

2.4 Unifamiliar pareada o en hilera en parcela mínima de 350 m²s.

2.5 Unifamiliar pareada o en hilera en parcela mínima de 250 m²s.

2.6 Unifamiliar pareada o en hilera en parcela mínima de 200 m²s.

2.7 Unifamiliar pareada o en hilera en parcela mínima de 150 m²s.

3 Multifamiliar:

3.1 Multifamiliar en parcela mínima de 1.000 m²s.

3.2 Multifamiliar en parcela mínima de 600 m²s.

3.3 Multifamiliar en nuevos ámbitos de desarrollo.

3.4 Multifamiliar en parcela mínima de 200 m²

3.5 Multifamiliar

II.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

4 Especial.

III.- ZONA VERDE:

5.1 Verde público

5.2 Verde privado

IV.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

6 Actividades económicas

V.- COMERCIAL

7 Comercial

5.7- ZONA 1 - CASCO ANTIGUO.

5.7.1- Definición de la zona.

Abarca esta zona el núcleo primitivo de la población caracterizado por el empleo de manzanas de reducidas dimensiones, con edificación de baja altura (una y dos plantas), semiabierta a patios o espacios verdes privados, orientado al cuadrante SE-SO.

5.7.2- Condiciones de volumen.

A estos efectos se establecen las siguientes limitaciones:

CONCEPTO	UNIDADES
SOLAR - Mínimas	80 m ² s neto
EDIFICABILIDAD - Máxima	1,5 m ² e/m ² s neto
OCUPACIÓN - Máxima	75%
ALTURA - Máxima	6m (dos plantas) + BAJOCUBIERTA
DIMENSIÓN FACHADA SOLAR - Mínima	6m
FONDO - Máximo	4 veces el frente

Se considerarán edificables los solares que aun estando por debajo de la superficie mínima permitan la construcción de una vivienda en las condiciones establecidas en estas normas cuando los mismos se hallasen inscritos en el registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor de éstas.

La ocupación máxima del solar vendrá determinada por las alineaciones oficiales de fachada o interiores que afectan a cada manzana, no pudiendo superar en ningún caso el 75% de la superficie de aquel. La superficie de solar no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso de espacio verde privado sin que pueda ser destinado a otro uso ni parcelado ni vendido con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada, salvo en los supuestos establecidos en la LSCM 9/2001.

Las alineaciones exteriores e interiores están definidas en ordenación pormenorizada del PG. El vuelo máximo será de 0,90 m y no ocupará más de la tercera parte de la longitud de la fachada.

5.7.3- Cerramientos.

Los cerramientos de los solares no podrán tener una altura superior a los 2 m. En los frentes correspondientes a calles la parte superior podrá estar constituida por elementos

diáfanos, verjas, mallas metálicas, etc. sobre un basamento de fábrica de mampostería de 1 m de altura máxima.

5.7.4- Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda, estudio o apartamento deberá constar como mínimo con una cocina, un aseo, un estar-comedor y un dormitorio para una cama de matrimonio o de dos camas.

5.7.5- Condiciones de uso.

El uso de vivienda se permite en sus dos categorías de unifamiliar y multifamiliar.

El uso de almacenes, comercio y oficinas se permite hasta una superficie máxima de 250 m².

El uso industrial se permite en situación 1ª y 2ª para la categoría 1ª. La categoría 2ª se admitirá en situación 2ª hasta una superficie máxima de 200 m².

El uso de estacionamientos y garajes se regula conforme a lo establecido en el epígrafe 4.6 de estas Ordenanzas.

Se permite el uso público con las siguientes limitaciones:

- Administrativos: permitido.
- Cultural: permitido.
- Religioso: en edificios independientes.
- Benéfico-sanitario: consultorios y dispensarios.
- Hotelero: permitido hasta 20 camas.
- Espectáculos: en locales cerrados.
- Hostelero: permitido en planta baja y 1ª.
- Deportivo: plazas para juegos de niños.

El uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías, regulándose el verde público conforme a lo establecido en el epígrafe 4.2 de estas normas.

5.7.6- Condiciones higiénicas.

Se regulan de acuerdo con lo establecido en el epígrafe 5.4 de estas normas.

5.7.7- Condiciones estéticas.

Se cumplirá lo dispuesto para los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos incluido en este Avance, no podrán alterar su fisonomía ni su estructura por encima de las medidas que aconsejen los estrictos criterios de conservación monumental. En los edificios importantes para la escena urbana se podrán hacer reformas parciales de los mismos siempre que quede garantizada debidamente la permanencia de las fachadas, cubiertas, espacios libres, privados, etc., esenciales para el conjunto urbano o sector del que forman parte. El resto de las edificaciones deberá conservar el carácter propio de la arquitectura de la comarca, tanto en los materiales como en el diseño, ajustándose a la alineación marcada.

Los materiales permitidos en fachada serán:

- Piedras del país en fábricas vistas con despiece horizontal.
- Revocos a la tirolesa en tonos claros, ocres, blancos o similares.
- Ladrillo de tejar con amplias juntas, combinado con piedra del país.

Y en cubiertas serán:

- Teja curva de tejar.

Quedan expresamente prohibidos los ladrillos mecánicos, las piedras pulimentadas, las plaquetas de pasta vítrea o similares; las cubiertas de pizarra, de placas metálicas, de fibrocemento al natural, plásticos o embreados, y las coloraciones detonantes en carpinterías o paramentos.

Los pavimentos de calles y plazas serán pétreos con enlosados, encachados y zonas enarenadas. Para calles de tránsito rodado intenso podrán emplearse hormigón blindado o vibrado. La edificación se acompañará, en espacios públicos y privados de árboles de especies habituales: olmos, castaños, morera, higueras, etc.

Los edificios y espacios recogidos en el Catálogo de Bienes Protegidos deberán cumplir las condiciones de conservación que en él se establecen.

5.8- ZONA 2 - VIVIENDA UNIFAMILIAR.

5.8.1- Definición de la zona.

Corresponde a zonas con ordenaciones ya consolidadas o de nueva creación, con edificaciones de poca altura en parcelas ajardinadas.

Una única vivienda se sitúa en una parcela registral independiente.

Las zonas de aplicación quedan definidas en los planos de ordenación.

5.8.2. Tipologías de la edificación

La construcción puede ser aislada, pareada o agrupada (en conjuntos o en hilera), según los distintos tipos, con una o dos plantas y bajocubierta.

- Tipo 2.1 – Edificación aislada o pareada sobre parcelas mínimas de 1.000 m²
- Tipo 2.2 – Edificación aislada sobre parcelas mínimas de 1.000 m².
- Tipo 2.3 – Edificación aislada o pareada sobre parcelas mínimas de 500 m²
- Tipo 2.4 – Edificación pareada o en hilera sobre parcelas mínimas de 350 m².
- Tipo 2.5 – Unifamiliar pareada o en hilera en parcela de 250 m²s.
- Tipo 2.6 – Unifamiliar pareada o en hilera en parcela de 200 m²s.
- Tipo 2.7 – Unifamiliar pareada o en hilera en parcela de 150 m²s.

En todos ellos, se podrá admitir la parcela existente, aún siendo menor a la exigida para cada tipo, siempre y cuando estén escrituradas y registradas con anterioridad a la entrada en vigor del presente planeamiento. En todas ellas, serán exigibles las restantes condiciones urbanísticas, aplicándose éstas a la superficie actual de la parcela.

5.8.3. Formas de actuación

La forma de actuación es directamente en cada parcela individual, o bien sobre varias parcelas colindantes en caso de plantear construcciones pareadas o agrupadas, en los tipos que se permita.

En caso de actuar sobre varias parcelas será necesaria la redacción de un proyecto de edificación unitario y la constitución e inscripción en el Registro de la Propiedad de las correspondientes servidumbres.

En cada parcela, la edificación se planteará como un único volumen, admitiéndose los cuerpos auxiliares separados de la edificación principal, como complemento del programa de la vivienda principal, sin conformar por si mismos una unidad de vivienda independiente y con las características volumétricas y de posición en la parcela que se detallan más adelante en esta ordenanza.

5.8.4 Condiciones de uso

Los usos autorizados en estas zonas son los siguientes:

- A) Usos residenciales:

- Vivienda unifamiliar en todas las plantas sobre rasante. Dispondrán, al menos, de dos plazas de aparcamiento por cada vivienda en todos los tipos.

- Hoteleros, solamente para los tipos 2.1, 2.2, 2.3, en edificio exclusivo.

(Se admiten únicamente los establecimientos hoteleros regulados por el Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid, así como los que regula el Decreto 117/2005, de 20 de octubre, de autorización y clasificación de alojamientos de Turismo Rural en la Comunidad de Madrid, con excepción de los denominados Apartamentos rurales).

B) Usos industriales:

- No se permiten estos usos.

C) Usos comerciales:

- No se permiten estos usos

D) Usos sociales:

- Se permiten los usos asociativo y cultural y despachos profesionales

- La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada 2 personas de las consideradas en el aforo máximo del local, debiéndose disponer en el interior de la parcela privada.

E) Quedan prohibidos los usos no descritos.

5.8.5- Condiciones de volumen.

A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS MOLINOS (MADRID)
- AVANCE 2018 -**

GRADO	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
PARCELA Mínima m ² s	1.000	1.000	500	350	250	200	150
OCUPACIÓN Máxima %	15	15	20	35	50	35	40
ALTURA Máxima ml	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
PLANTAS máximas (6m)	2	2	2	2	2	2	2
EDIFICABILIDAD Máxima de la parcela m ² e/m ² s	0,3	0,3	0,4	0.55	0.6	0.6	0.8
RETRANQUEOS mínimos ml							
A alineación ext	6	6	4	4	4	6	4
A frente de calle	4	4	4	4	3	6	4
A fondo				4	6	4	3
A linderos	6	4	3	3	3	2	3
Altura máxima de cualquier elemento constructivo = 9,00 m							
Planta Bajo cubierta permitida en todos los casos							

A efecto de nuevas parcelaciones, el frente mínimo de parcela a calle (en metros), dependiendo de la tipología edificatoria será el siguiente:

Grado y parcela mínima	Tipología			
	Aislada	Pareada	Agrupada (en hilera)	
			Extremos	Intermedias
2.1 (1.000 m ²)	20			
2.2 (1.000 m ²)	20	15		
2.3 (500 m ²)	15	10		
2.4 (350 m ²)		6	3	3
2.5 (250 m ²)		6	3	3
2.6 (200 m ²)		6	3	3
2.7 (150 m ²)		6	3	3

En este caso, las parcelas deberán tener una forma geométrica tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo

requerido a calle que por su superficie y tipología le corresponda de acuerdo a lo establecido en la tabla anterior.

Solamente se permite la ocupación del espacio de retranqueo en los siguientes casos y siempre que no suponga contradicción con lo referido más adelante en lo referente a adosamiento de edificaciones:

- a) Piscinas, siempre que la altura de coronación en la zona de retranqueo no sobresalga de la rasante natural del terreno.
- b) Deberán guardar una separación mínima de un metro desde el vaso de agua a los linderos de la parcela y de dos metros respecto a la alineación a vía pública.
- c) Elementos decorativos o funcionales con un saliente máximo de 70 centímetros sobre la línea de retranqueo obligatorio, tales como aleros, jardineras, cornisas o similares.
- d) Rampa de acceso al aparcamiento situado bajo rasante (en caso de existir éste) con una anchura máxima de 4 metros.
- e) Se admitirán escaleras fuera del área de movimiento, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - La altura máxima a salvar será de 1,00 metro medido desde la rasante del terreno natural hasta el nivel del pavimento terminado de planta baja.-
 - La superficie ocupada en planta por la escalera será como máximo de 10 m²
 - Podrán diseñarse mesetas en la escalera que no sobresaldrán del plano de cerramiento de la edificación una distancia superior a 1,5 metros.
- f) Se admitirá el patio inglés únicamente con la función de proveer de luz y ventilación natural a los locales situados por debajo de la rasante. El fondo se situará como máximo a 1,50 metros por debajo del nivel terminado de planta baja y sus dimensiones en planta serán las que se consideren necesarias para cumplir su función. En todo caso, la anchura (medida perpendicularmente a la fachada a la que sirve) no podrá sobrepasar los dos metros.

En los tipos 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 se admite la construcción, adosada a la alineación oficial, a lindero o a ambos, de una edificación destinada a garaje con las siguientes características:

- Número de plantas: 1 (una)
- Altura máxima: En la alineación oficial o lindero: 2,70 metros.

- En zona de retranqueo: 4 metros
- Anchura y longitud máxima (en toda la banda de retranqueo): 5 metros
- Computable al 100% a efectos de edificabilidad y de ocupación de parcela
- Cuando se plantee el adosamiento a lindero, será necesario el acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, y la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad.

En los tipos 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 se admite la construcción pareada por uno de los linderos laterales, siempre que haya acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, se inscriba la carga en el Registro de la Propiedad y se redacte proyecto único para las dos.

En los todos los tipos se admite la construcción agrupada de varias viviendas, ya bien sea:

- a) Conservando cada parcela su individualidad, tanto en lo edificado como en los espacios libres ajardinados, exclusivamente para los tipos 2,1, 2.2 y 2.3
- b) Haciendo comunitarios, parcial o totalmente, los espacios libres e instalaciones generales, en este caso se deberán cumplir las condiciones de los conjuntos descritas más adelante.

En ambos casos serán necesarias la redacción de un proyecto de edificación unitario y la constitución e inscripción en el Registro de la Propiedad de las correspondientes servidumbres. No se podrá agrupar más de diez viviendas en un solo volumen edificado y éste no tendrá una longitud mayor de ochenta metros.

En el tipo 2.2 se admite la formación de conjuntos edificatorios, consistentes en reducir la superficie de la parcela privativa y agrupando en una zona común la superficie de parcela restante. Para ello, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El número de viviendas totales vendrá establecido por el cociente entre la superficie total de la actuación y la superficie mínima de parcela establecida en la zona.
- El número de viviendas mínimo para la formación de este tipo de conjuntos será de cuatro (4).
- Previamente a su desarrollo, se deberá tramitar un proyecto de parcelación donde se definan las parcelas resultantes, tanto privativas como comunitarias, así como las servidumbres que se establezcan.
- Posteriormente, se deberá tramitar un proyecto único de todo el conjunto, cuyos datos de partida serán los correspondientes al de una parcelación convencional

de la tipología que se trate en lo que respecta a las condiciones de aprovechamiento, posición de las edificaciones en las parcelas, etc.

- La parcela privativa resultante será al menos la mitad de la parcela mínima exigida en la ordenanza de aplicación en las parcelas iniciales, y deberá cumplir las condiciones formales descritas en esta ordenanza para dicha superficie privativa (o las de la superficie inmediatamente superior). La superficie restante podrá formar parte del espacio común proindiviso.
- Las calles privadas de accesos a garajes podrán computarse a efectos de parcela mínima.
- Los espacios libres comunitarios, cuando sean interiores, tendrán comunicación con los espacios públicos, a través de pasos de 5 metros de anchura mínima.

5.8.6- Edificaciones adosadas.

En las zonas de grado 2.2 y 2.3 las edificaciones podrán arrimarse a uno de los linderos o de los vértices interiores constituyendo viviendas unifamiliares adosadas, siempre que haya acuerdo fehaciente entre los colindantes, se solicite la autorización de construcción conjuntamente en un mismo proyecto, se edifique simultáneamente y exista convenio de conservación con criterios unitarios y plazos fijados.

5.8.7- Cerramientos.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. La parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos metálicos o de madera, o elementos vegetales, con altura máxima de 80 cm para frentes de calle y 1,5 m para el resto de los linderos, sobre cuyo cuerpo se podrán levantar pilastras o contrafuertes para la fijación de verjas o celosías.

En el caso de zonas a media ladera donde el muro de cerramiento lo sea a la vez de contención de tierras podrá superarse la altura máxima permitida, siempre que se proceda al abancamiento del terreno de la parcela con objeto de reducir en lo posible la altura del muro.

5.8.8- Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda deberá contar como mínimo de cocina, aseo, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y otro de una cama.

5.8.9- Condiciones higiénicas.

Se regulan de acuerdo con lo establecido en el epígrafe 5.4 de estas normas.

5.8.10- Condiciones estéticas.

Se regulan de acuerdo con lo establecido en el epígrafe 5.5 de estas normas.

5.9- ZONA 3.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

5.9.1- Definición de la zona.

Comprende las zonas de nueva creación o las de transformación de vivienda unifamiliar a colectiva con edificación abierta - en bloques lineales de doble, triple y doble crujía pareada – rodeada de espacios verdes privados.

5.9.2- Condiciones de volumen.

A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

GRADO	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	UNIDADES
SOLAR - Mínimo	1.000	600	AA	200	2.500	m ² s
EDIFICABILIDAD Máxima	0,75	1,00	1,25	1,5	0,5	m ² e/m ² s solar
OCUPACIÓN Máxima	25	33	44	50	12,50	% del solar
ALTURA Máxima	10,50 (3)	10,50 (3)	6,50 (2)	8,50 (3)	12 (4)	M (planta)
DENSIDAD Máxima	75	100	100	-	77	nºviv./Ha solar

Para el desarrollo de los Ámbitos de Actuación A.A.-1 y A.A.-2, se proponen bloques de viviendas multifamiliares en bloques de 20x20 m, con una altura de dos plantas y bajo cubierta, con un máximo de 8 viviendas por bloque, si bien estas características así como las demás cuestiones se concretarán en el Plan Especial de Reforma Interior que se establece para su ordenación.

Quedan expresamente prohibidos los áticos, torreones, etc.

Los fondos mínimos edificables serán de 10 m para doble crujía.

La longitud máxima continua de fachada no será en ningún caso superior a 40 m. La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso de espacio verde privado, sin que pueda ser destinado a otro uso, ni parcelada, ni vendida con independencia de la totalidad del solar que se incluye la construcción levantada salvo en lo establecido en la LSCM 9/2001.

Quedan prohibidas las alineaciones de bloques en serie de más de tres bloques paralelos.

En ningún caso el número de bloques del mismo tipo excederá de 6.

5.9.3- Separaciones y retranqueos.

La separación mínima entre cuerpos de edificación será de vez y media la altura. Los testeros de los bloques guardarán separaciones análogas.

Los retranqueos mínimos a linderos serán de tres cuartas partes de la altura.

Los retranqueos respecto a frentes de calles serán como mínimo de 6 m para el grado 3.1 y 4 m para el 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 y 3.6.

5.9.4- Cerramientos.

Los cerramientos de los solares no podrán tener una altura superior a 2 m. En los frentes correspondientes a calles la parte superior deberá estar construida por elementos diáfanos metálicos de mampostería vista y con altura mínima de sesenta centímetros.

5.9.5- Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda, estudio o apartamento deberá constar como mínimo con cocina, aseo, estar-comedor y un dormitorio de dos camas, no pudiendo superarse en ningún caso los topes máximos de densidad de vivienda por Ha de solar.

5.9.6- Condiciones de uso.

Se permite el uso de vivienda multifamiliar sola o combinada con la unifamiliar en desarrollos mezclados, siempre que se respeten los topes máximos de densidad de viviendas por Ha neto de solar establecidos para los distintos grados previstos para viviendas unifamiliares, pero especialmente el 3.5 ó 3.6.

El uso comercial y de oficinas se permite solo en los emplazamientos que se fijan en los Planes Parciales correspondientes.

El uso de estacionamientos y garajes se regula conforme a lo establecido en la LSCM 9/2001.

Se permite el uso público con las siguientes limitaciones:

- Administrativos: centro cívico comercial y despacho profesional
- Cultural: en edificios independientes.
- Religioso: en edificios independientes.
- Benéfico-sanitario: consultorios y dispensarios.
- Hotelero: en edificios independientes y hasta 50 camas.
- Espectáculos: en edificios independientes.
- De relación: en el centro cívico comercial.
- Deportivo: en recintos cubiertos y para el servicio de la zona.

El uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías, regulándose el verde público conforme a lo establecido en estas normas.

5.9.7- Condiciones higiénicas.

Se regulan de acuerdo con lo establecido en estas normas.

5.9.8- Condiciones estéticas.

La composición arquitectónica será libre siempre que se cumplan las condiciones las particulares siguientes, en cuanto a materiales y diseño:

- Fachadas en fábricas vistas de piedra del país en fábricas - con despiece horizontal-, revocos a la tirolesa, mortero monocapa en tonos claros, ocre o blancos o similares, ladrillo de tejar con amplias juntas, combinado con piedra del país.
- Cubiertas a dos o cuatro aguas de teja curva, pizarra y plana.

Quedan expresamente prohibidos las piedras pulimentadas, las plaquetas de pasta vítrea o similares, los balcones de bañera, las cubiertas de placas metálicas, de fibrocemento al natural, plásticos o embreados, y las coloraciones detonantes en carpinterías o paramentos y los ladrillos mecánicos rojo-pimentón.

La edificación se acompañará en los espacios públicos preferentemente de espacios rústicos de hoja caduca – olmos, álamos, chopos – y en los espacios privados de una ponderada combinación de espacios arbóreos y arbustivos de hoja persistente y caduca.

5.10- ZONA 4 –EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - ESPECIAL

5.10.1- Definición de la zona.

Comprende los sectores o recintos destinados al establecimiento de edificios, usos y servicios de carácter público, de titularidad y gestión tanto pública como privada.

5.10.2- Clasificación.

- Servicios: administrativos, culturales, religiosos, benéficos y asistenciales como por ejemplo conventos, asilos, residencias para mayores, hospitales, sanatorios.
- Instalaciones deportivas: tanto cubiertas como al aire libre.
- Transporte y comunicación: estaciones de servicio, estacionamiento de vehículos, estaciones de autobuses.
- Servicios municipales: almacenes, extinción de incendios, protección civil, limpieza viaria, etc.
- Residencial: se incluyen residencias de estudiantes o trabajadores, hoteles, pensiones y establecimientos análogos.
- Estacionamiento: en proporción de 1 plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 200 metros cuadrados construidos. En los solares de titularidad pública se podrá usar para este fin el terreno correspondiente a las aceras colindantes a las mismas, debiendo en este caso situar las aceras dentro de la parcela.

Se permitirán todos aquellos usos inherentes y complementarios al uso principal para un correcto funcionamiento de éste y para el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable en cada caso o a la exigida por la legislación aplicable.

5.10.3- Condiciones de parcela, ocupación, edificabilidad y pendiente de cubierta.

A estos efectos se establecen los siguientes parámetros y limitaciones:

A) En suelo urbano:

PARAMETRO	LIMITACIÓN
- Parcela mínima	La existente
- Ocupación máxima	La existente

- Edificabilidad máxima	La existente
- Pendiente de cubierta	La existente

Se entenderá por parcela, ocupación y edificabilidad existente, la real, lo cual se acreditará con un levantamiento de planos firmado por técnico competente y visado por colegio profesional correspondiente.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso de espacio libre.

B) En suelo urbanizable.

En las zonas señaladas con esta ordenanza en los ámbitos de los planes parciales se definen los emplazamientos y las condiciones particulares a que han de sujetarse las edificaciones, que no superarán en ningún caso $0,5 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$.

Para suelos así clasificados en anteriores planeamientos generales, y en los que permanece vigente esta ordenanza pero con una edificabilidad de $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, ésta se traducirá a la que se refiere en el párrafo anterior de $0,5 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ al considerar como 3 metros la altura de piso.

5.10.4- Condiciones de uso.

Se podrá implantar cualquier uso de los contemplados en el epígrafe 6.12.2 y en cualquier parcela ordenada por la Ordenanza 6 Especial. Habiéndose obtenido, previamente, el informe preceptivo y vinculante de las Consejerías competentes en materia de Sanidad y Educación, que exige el artículo 67.2 de la LSCM 9/2001.

5.10.5- Condiciones higiénicas.

Además de lo preceptuado en el epígrafe 5.4 o lo que se establezca en los Planes Parciales, las edificaciones e instalaciones que tienen cabida en esta zona cumplirán las normas y prescripciones contenidas en los Reglamentos y disposiciones vigentes en las materias respectivas.

5.10.6- Condiciones estéticas.

El diseño arquitectónico será libre con las siguientes limitaciones:

Habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente estético de la localidad o sector para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieren situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formaren parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo.
- b) Igual limitación se observará cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiere varios o alguno de gran importancia o calidad.
- c) Los materiales a emplear serán en fachadas:
- Piedra de la zona en fábricas vistas.
 - Revocos a la tirolesa y morteros monocapa en tonos blancos, ocreos o similares.
 - Ladrillo de tejar, con amplias juntas, combinado con piedra del país.
 - Hormigón visto moldeado o abujardado.
 - Cerrajería de hierro forjado u otro material adecuado en terrazas y solanas y en cubiertas.
 - Teja curva.
 - Pizarra.

Quedan expresamente prohibidos los ladrillos mecánicos, las piedras pulimentadas, las plaquetas de pasta vítrea o similar, las cubiertas de placas metálicas, de fibrocemento al natural o embreadas y los coloridos chillones en carpinterías o paramentos.

5.10.7- Elementos protegidos.

En el caso de la existencia de elementos considerados por la Ley 3/2013 de 18 de Junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid como Bienes de Interés Patrimonial, se estará a lo dispuesto por la mencionada Ley así como a lo establecido en el Catálogo de Bienes Protegidos incluido en este Avance.

En la parcela del antiguo Sanatorio de Marina, se encuentra una casamata de la Guerra Civil que, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, tiene esta consideración.

5.11 - ZONA 5 – ZONA VERDE.

5.11.1- Definición de la zona.

Comprende los espacios públicos de libre acceso con predomios de la vegetación, dedicados a zonas arboladas, parques, jardines, paseos, etc. y destinados al recreo y esparcimientos de la población o a la formación de fajas de aislamiento entre zonas de usos distintos.

5.11.2- Superficie destinada a este uso.

En la redacción de los Planes Especiales y Proyectos de Parcelación, Urbanización y Edificación de viviendas, etc. se tendrán en cuenta las superficies mínimas que deben ser destinadas a este uso según lo establecido en estas normas.

5.11.3- Condiciones de volumen.

De manera general las edificaciones a emplazar en estas zonas no ocuparán una superficie superior a 1/100 de la total, con altura máxima de una planta. Para el caso de edificaciones deportivas existentes en zonas verdes (canchas de pádel y similares) se permite su cubrimiento para posibilitar su uso continuado en invierno, con las dimensiones y especificaciones establecidas en la normativa de aplicación.

5.11.4- Condiciones de uso.

Aparte de los usos de esparcimiento al aire libre, características de la zona, solo se permiten las construcciones auxiliares destinadas a los usos culturales y recreativos no lucrativos, compatibles con el carácter público de la zona quedando prohibidas todas las edificaciones que puedan desvirtuar el destino propio de la misma.

5.11.6- Condiciones higiénicas.

Se resolverá al menos la compactación del terreno natural, la evacuación de pluviales mediante cunetas y la iluminación de plazoletas y paseos. Cuando la extensión e importancia de la zona o la afluencia de público lo requiera se procederá a la pavimentación de las calzadas para el tránsito rodado y de las aceras de peatones y a la instalación de fuentes y servicios sanitarios públicos conectados a las redes generales de la población.

5.11.7- Condiciones estéticas.

Las plantaciones que se proyectan en plazas y paseos cívicos tendrán un carácter regular en su trazado y en su disposición, adecuándose a las características arquitectónicas de los edificios circundantes. Los parques y las fajas de defensa de vías de tránsito o de separación entre zonas distintas se tratarán con criterio paisajista en la elección y disposición de espacios, procurando enmarcar o cerrar vistas y poner en valor las formas naturales del terreno o las arquitectónicas de los edificios. En general en la composición de parques se empleará un diseño cóncavo con el fin de aumentar la sensación de aislamiento respecto a zonas edificadas o las vías principales de tránsito.

5.12- ZONA 6 – ACTIVIDADES ECONÓMICAS

5.12.1- Definición de la zona.

Comprende las zonas destinadas exclusivamente a la construcción de edificios de actividades económicas para uso empresarial, tecnológico, industrial, artesanal, logístico y almacén, exentos o adosados rodeados de espacios libres privados.

5.12.2.- Ámbito de aplicación.

Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación de suelo de este Plan General.

Todas las industrias y almacenes instalados en parcela independiente de superficie superior a 250 m² dispondrán en su interior de los espacios necesarios para aparcamiento, carga y descarga de los vehículos que utilicen, debiendo también prever una plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción de superficie construida.

Las obras que se realicen en el ámbito de aplicación de esta ordenanza se adaptarán estrictamente a las condiciones que se establecen a continuación.

5.12.3.- Condiciones de uso.

Uso principal:

Comprende los espacios destinados a la elaboración de productos, según las características que se definen en tres categorías:

- Categoría 1: Talleres de pequeña industria, que corresponde a actividades económicas, industrial, artesanal, almacén, logísticas, etc. compatibles con otros usos urbanos en parcela mínima de 1.000 m².
- Categoría 2: Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en edificios de actividades económicas para uso empresarial, tecnológico, industrial, artesanal, logístico y almacén en parcela mínima de 500 m².
- Categoría 3: Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en continuidad con la residencia, edificios de actividades económicas para uso empresarial, tecnológico, industrial, artesanal, logístico y almacén en parcela mínima de 250 m²

Usos Compatibles:

- Vivienda para servicio de vigilancia y mantenimiento. Máximo una vivienda en el polígono.
- Terciario hasta 250 m² de superficie

- Dotacional
- Garaje, aparcamiento.

Usos prohibidos: Resto de los usos.

5.12.4- Condiciones de volumen.

A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones orientativas:

GRADO	1º	2º	3º	UNIDADES
SOLAR - Mínimo	1.000	500	250	m ² s
EDIFICABILIDAD - Máxima	0,1	0,1	0,1	m ² e/m ² s solar
OCUPACIÓN - Máxima	50	70	80	%
ALTURA - Máxima	6 (2)	6(2)	6(2)	M (plantas)
RETRANQUEOS - Mínimos				
A frente calle	8	5	5	m
A resto linderos	4	3	3	m

La altura máxima será de dos plantas ó 6 m desde la rasante del terreno a la cornisa, alero o tirante en construcciones de estructura de cerchas en cubierta, no superando la altura de la cumbrera los 9 m sobre la rasante del terreno. Únicamente podrán sobrepasar esta altura los elementos aislados como chimeneas o conductos de ventilación etc., que requieran los procesos industriales.

5.12.5.- Condiciones estéticas y medioambientales

Condiciones estéticas.

Los paramentos de fachada a vía pública o visible desde ésta y las medianerías serán prioritariamente de la piedra de uso común en el núcleo o enfoscada en los colores usuales en la zona.

Las cubiertas serán de teja cerámica u otro material cuya textura y color sea coherente con ésta, siempre en tonos terrosos y rojizos. No se admitirán buhardillas de iluminación, áticos retranqueados, ni cualquier otra forma de cubierta no usual en la zona. Se permitirán huecos de iluminación en cubiertas enrasados con ésta, siempre que su superficie no supere el 25% del total de la de la cubierta.

Los cerramientos de fachada a vía pública podrán ser de piedra o enfoscados. Los enfoscados deberán de ser en los tonos ocres existentes en el entorno. La cantería podrá ser de mampostería de la piedra usual en el núcleo. Deberá resolverse la delimitación del espacio público y privado con muretes de 50 cm de altura y elementos diáfanos hasta una altura máxima de 2,50 m u otro tipo de recursos que delimiten los espacios.

En la carpintería (puertas, cercos de ventanas, contraventanas y rejerías) y persianas o fraileros se prohíbe el aluminio anodizado en su color o bronce.

La composición será libre. Se prohíbe expresamente el uso de chapados, plásticos, y el ladrillo blanco o bicolor en paramentos exteriores y de fachada y las cubiertas planas.

Se prohíbe expresamente dejar 1 planta baja o cualquier panel de la edificación vista desde el exterior en bruto o sin acabados total o parcialmente.

Los espacios libres de parcela deberán acondicionarse considerando la incidencia positiva del arbolado en la forma e imagen del espacio. La elección de las especies arbóreas se hará en función de las características del suelo, clima, especies existentes en la zona y el mantenimiento de las plantaciones. Se ajardinará como mínimo el 15% de la parcela en zona contigua a la vía pública.

Medioambientales.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauces libres no canalizados sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimos los valores establecidos en el decreto 2.414/1961 Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Se estará asimismo de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1998 para la Gestión del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

5.13- ZONA 7 - COMERCIAL.

5.13.1- Definición de la zona.

Comprende los sectores o manzanas en los que deben tener preferencia los usos comerciales, públicos y de servicios sobre los residenciales. El tipo de ordenación será en manzanas abiertas con itinerarios y recintos interiores para la circulación exclusiva de peatones y plazas perimetrales para estacionamiento de vehículos, y carga y descarga de mercancías.

5.13.2- Condiciones de volumen.

A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

GRADO	1 grupo de tiendas	2 centro vecinal	3 centro de barrio	UNIDADES
SOLAR Mínimo	50	100	200	m ²
EDIFICABILIDAD Máxima	0,5	1,0	1,5	m ² e/m ² s
ALTURA Máxima	4 (1)	6 (2)	8,5 (3)	M (plantas)

La longitud máxima continua de fachada será de 40 m

La separación mínima entre cuerpos de edificación será al menos igual a la altura. El ancho de las calles comerciales oscilará de 6 a 12 m entre frentes de escaparates, pudiendo retranquearse respecto a esta línea los Cuerpos Superiores de la edificación.

La relación entre longitud y anchura no será superior a 10 cuando se requiera una gran longitud de frente de tiendas es preferible desglosarlo en una serie de calles, que permita la agrupación de comercios por carácter y tamaño, y la obtención de diversos ambientes en el centro.

5.13.3- Condiciones de uso.

Se admite el uso de vivienda, en sus dos categorías, en la planta superior de los edificios quedando prohibidos en la planta baja.

Se admite la instalación de comercios, almacenes y oficinas de toda índole, y la construcción de edificios dedicados exclusivamente a estas actividades.

No se permite el uso industrial en los edificios comerciales salvo en los emplazamientos reservados en su caso dentro del centro respectivo para talleres e industrias de servicio de la población.

El uso de estacionamientos y garajes se regula por lo establecido en la LSCM 9/2001.

Se admiten los usos públicos siguientes:

- Administrativo: permitido.
- Cultural: permitido.
- Religioso: prohibido.
- Benéfico-sanitario: consultorios y dispensarios.
- Hotelero: permitido hasta 50 camas.
- Espectáculos: en locales cerrados.

- Reunión: en locales cerrados.
- Deportivos: prohibido.

El uso de superficies de verde público se regula de acuerdo con lo establecido en estas normas.

5.13.4- Condiciones higiénicas.

Además de lo preceptuado en el epígrafe 5.4 en estas normas o lo que se establece en los Planes Parciales las edificaciones en su conjunto y los locales dedicados a comercios, almacenes, oficinas, y en su caso, viviendas, cumplirán las normas y prescripciones contenidas en los Reglamentos y otras disposiciones vigentes en las materias respectivas.

5.13.5- Condiciones estéticas.

Para obtener el debido contraste las calles comerciales de carácter angosto, desembocarán en plazas o espacios cívicos que proporcionan fondos de edificación con destino a cerrar las vistas total o parcialmente. En casos elementales se puede conseguir el mismo efecto mediante un edificio saliente a un pequeño giro de la traza de la calle.

Al dimensionar las plazas o espacios cívicos se tendrá en cuenta su función así como el carácter y la significación urbana de los edificios que los configuran. El ancho mínimo de separación entre los edificios que forman un recinto cóncavo oscilará de vez y media a tres veces la altura máxima permitida.

En los casos de edificación mixta de comercios en las plantas bajas y viviendas u oficinas en las altas es preciso establecer una línea clara de separación entre los frentes de las tiendas y las plantas superiores mediante marquesinas, voladizos o soportales.

Los materiales a emplear serán en fachadas:

- Piedra del país en fábrica vista.
- Revocos a la tirolesa o monocapa en tonos blancos, ocreos o similares.
- Ladrillo de tejar con amplias juntas combinado con piedra del país, o mecánico tonos claros.
- Hormigón visto moldeado o abujardado.
- Cerrajería de hierro en balcones, terrazas y cubiertas.
- Teja curva y/o pizarra.

- Embaldosados o encachados de piedra del país, embaldosados hidráulicos de áridos lavados.

Queda expresamente prohibidas las cubiertas de placas metálicas, plásticos, fibrocemento al natural embreados y los coloridos chillones en carpinterías o paramentos, y el ladrillo mecánico de color rojo pimentón.

CAPÍTULO 6.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

6.1- ÁMBITOS DE APLICACIÓN.

6.1.1- Definición.

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos, señalados como soporte del futuro desarrollo urbano del municipio y que, por exclusión de los clasificados como urbanos o no urbanizables (en sus diferentes niveles de protección), quedan delimitados al efecto.

EL suelo urbanizable del Municipio de Los Molinos es sectorizado y está integrado por los terrenos propuestos, expresamente, por el Plan General para ser transformados en suelo urbano, mediante planeamiento parcial de los sectores ya delimitados.

6.2- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

6.2.1- Suelo Urbanizable Sectorizado.

Los derechos y deberes de la propiedad del suelo serán los mismos que los correspondientes a Suelo Urbano no consolidado, según señala el art. 21 de la LSCM 9/2001.

Tanto estos derechos y obligaciones, como las obras e instalaciones permitidas antes de que exista la correspondiente Ordenación Pormenorizada se indican en los artículos. 21 y 18 de la LSCM 9/2001.

Culminado el proceso de ejecución del Planeamiento, conforme a lo establecido en el art. 71 de la LSCM 9/2001 y recibidas por la Administración las obras de urbanización (art. 135 de la LSCM 9/2001) el Suelo pasará a tener la condición de Urbano Consolidado.

6.3.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

6.3.1- Área de Reparto.

Como Ámbito global, a efectos de equidistribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizables en su categoría de Suelo Sectorizado, el área de reparto está constituida por dichos suelos y sus Redes públicas adscritas.

6.3.2- Sectores.

El Plan General delimita dos Sectores, señalando en sus fichas de ordenación correspondiente sus características y toda clase de determinaciones para su desarrollo (uso global, aprovechamiento unitario, número de viviendas con algún tipo de

protección, etc.) así como los coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles que puedan producirse en su desarrollo.

6.3.3- Edificación.

El derecho a edificar solo podrá ser ejercido una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento. No obstante podrán ser ejecutadas previamente las obras correspondientes a:

- Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por el PG.
- Las construcciones de carácter provisional y las de conservación de edificios, que señala el art. 20 de la LSCM 9/2001, en sus apartados a), b) y c).

En todo caso, la simultaneidad de los procesos de edificación y urbanización, puede ser admisible con las condiciones y garantías exigidas en el art. 19/3 de la LSCM 9/2001.

6.3.4- Parcelaciones

No podrá efectuarse parcelación urbanística alguna sin la previa aprobación definitiva del Planeamiento Parcial y del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

6.3.5- Cesiones y Obligaciones de Urbanización.

Es de cesión obligatoria y gratuita, por la Junta de Compensación, el Suelo Urbanizado correspondiente a las Redes Públicas en sus tres niveles (supramunicipal, general y local). (art. 90 y 91 de la LSCM 9/2001). En este caso los sectores propuestos en este Avance tan solo tienen adscritas las cesiones de redes públicas de nivel local.

Asimismo, son de cesión obligatoria y gratuita los solares en que pueda materializarse el 10% del aprovechamiento resultante de multiplicar el aprovechamiento unitario del Área de Reparto global en que se integra el Sector por la superficie del mismo (art. 96/2 de la LSCM 9/2001).

En caso de monetización del aprovechamiento municipal (art. 96/3 de la LSCM 9/2001) se seguirá el procedimiento indicado en el art. 246/4, en lo referente a la suscripción de un Convenio Urbanístico y de la valoración pertinente del suelo a compensar económicamente, realizada por los servicios municipales competentes para efectuar dicha valoración.

Las obligaciones de urbanización del Sector y sus Redes Públicas adscritas comprenden la total ejecución y financiación a cargo de la Junta de Compensación, de todas las obras precisas, incluida la parte proporcional que pueda implicar la conexión de los servicios a las redes generales y el refuerzo y mejora de éstas, si resultasen insuficientes para atender a la puesta en uso de cada Sector.

Los costes a cargo cada Sector, correspondientes a abastecimiento de agua, evacuación de residuales y depuración de las mismas, serán fijadas en Convenio a suscribir por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

6.3.6- Cumplimiento de la Legislación Sectorial.

Además de las condiciones generales para su desarrollo, que figuran en la ficha de cada Sector, su redacción y tramitación deberá atender al cumplimiento de la legislación específica, que regula los diferentes aspectos del planeamiento, en especial en materia medio ambiental.

Dichas condiciones complementarias y comunes figuran en el Epígrafe 3 del presente Capítulo, son también de aplicación, en lo que puedan afectar a su adecuada ordenación, a los ámbitos de actuación en Suelo Urbano no Consolidado, así como al Sector que mediante un Plan de Sectorización, pueda ser delimitado en su caso.

CAPÍTULO 7.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

7.1- CONCEPTOS GENERALES.

7.1.1- Aplicación, definición y categorías de protección.

- **Ámbito general de aplicación.**

El Ámbito está constituido por los Suelos grafiados en planos con la clasificación de No Urbanizables de Protección (SNUP) por concurrir en ellos alguna de las circunstancias que siguen a continuación.

- **Definición.** (art. 16 LSCM 9/2001).

Tienen la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en los que se de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de: sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase de suelo dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución ambiental.

- **Categorías de protección.**

A los efectos de aplicación de su regulación diferenciada, en suelo no urbanizable de protección se distinguen los siguientes espacios protegidos:

- Que estén sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la legislación Sectorial. (Valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales, de riegos naturales, etc.), así como por su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que el PG considere deben ser protegidos en razón a la existencia de valores anteriores y agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Dentro de la categoría primaria a) quedan incluidos:

- a.1.) Vías pecuarias espacio libre protegido.
- a.2.) Montes Protegidos y Preservados de la Ley 16/1995.
- a.3.) Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.
- a.4.) Valores históricos.
- a.5.) Protección de cauces.
- a.6.) Protección de infraestructuras viarias.

Dentro de la categoría primaria b) se incluyen:

- b.1.) Espacios de transición.
- b.2.) Otros montes protegidos por el planeamiento.
- b.3.) Zonas restauradas

Afecciones. Existen otras protecciones, que bien por situarse en suelo urbano o urbanizable o no urbanizable de protección, o bien por tratarse de elementos aislados a proteger, se recogen como "afecciones". Son las siguientes:

- Lugares de Interés Comunitario (LIC).
- Hábitats prioritarios y no prioritarios.
- Infraestructuras viarias regionales
- Infraestructuras energéticas (líneas aéreas de A.T.).
- Cauce.
- Protección arqueológica.

Las condiciones de protección de estas zonas, además de las establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, serán las derivadas de la normativa vigente en la materia.

• **Normas concurrentes.**

Si en un mismo espacio se superponen afecciones derivadas de la aplicación al mismo de distinta normativa protectora, regirán las determinaciones que den lugar a una más estricta protección.

Por razón de la materia, es aplicable a esta clase de suelo aquella Normativa Sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes lacustres o embalsadas.

7.2- MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

7.2.1- Parcelaciones.

• **Concepto de parcelación.**

Se entiende por parcelación, a efectos de esta normativa, todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como si se tratase de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales, contenidas en documentos públicos o privados inscritos o no en el Registro de la propiedad.

• **Carácter rústico.**

Las fincas resultantes de una parcelación rústica habrán de cumplir las siguientes superficies mínimas de cultivo, que establece el Decreto 65/1989 de 11 de mayo.

- 7.500 m² (terrenos considerados de regadío)
- 30.000 m² (terrenos considerados de secano)
- 300.000 m² (terrenos considerados como monte)

Las parcelaciones rústicas están sujetas a licencia municipal, y se solicitará con la documentación suficiente para la identificación total de la actuación que se pretende. Requerirán informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura, que tendrá carácter vinculante en caso de ser desfavorable.

Los actos de división o segregación de terrenos necesarios para la ejecución o mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos quedan exentos de las condiciones anteriores.

En suelos no urbanizables de protección y en urbanizables no sectorizados (antes de ser aprobado definitivamente el correspondiente Plan de Sectorización) se prohíben las parcelaciones urbanísticas.

A efectos de distinguir el carácter de una pretendida parcelación, se entenderá que se trata de una parcelación urbanística no legal cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la división del suelo, los viales y los servicios pretendidos puedan derivar en la formación de un núcleo de población.
- b) Cuando se pretenda disminuir la unidad mínima de cultivo, que tradicionalmente rija para una finca, sin que se demuestre la posibilidad real de reconversión mediante un certificado de la Consejería competente en Agricultura, haciéndose publicidad de la venta de parcelas con precio claramente superior al del terreno rústico en el municipio.

7.3- RÉGIMEN DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

En el suelo no urbanizable de protección se admiten los usos y actuaciones de acuerdo con el artículo 28/3 de la LSCM 9/2001, que de forma resumida son las siguientes:

• **Mediante calificación urbanística.**

- a) Carácter agrícola, forestal, cinegético o análogo.
- b) Caracter extractivo.
- c) Instalaciones de dominio y uso público destinados a actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con espacios naturales.
- d) Actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible (incluidos los actos sociales, eventos familiares así como usos de caminos ecuestres sobre edificaciones existentes).
- e) Establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
- f) Rehabilitación con destino residencial y hotelero de edificios de valor arquitectónico.

Asimismo se admiten instalaciones de carácter deportivo en suelo rural destinado a usos agrícolas en función de lo establecido en el art. 29/4 de la LSCM 9/2001.

Además y en todo caso, según el art. 29/2 de la LSCM 9/2001., en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 161 de la LSCM 9/2001.

7.4- NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS.

- **Vías pecuarias espacio libre protegido.**

Delimitación.

Comprenden esta categoría los terrenos del dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurren dentro del término municipal y quedan grafiados tanto en el plano de clasificación como en el de calificación del Plan General. Son suelos con la calificación de "Red Supramunicipal, vías pecuarias, espacio libres protegidos" con independencia de la clase de suelo sobre el que se ubiquen.

Regulación.

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 y en la ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, 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 dichas leyes, pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

El régimen de usos y de las actuaciones se recoge en el capítulo x sobre condiciones de protección.

- **Montes Protegidos y Preservados de la Ley 16/1995.**

Estos espacios se refieren a aquellos montes afectos a la Ley 16/1995 de 4 de mayo. Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid (modificada por la Ley 6/2013 de 23 de diciembre), así como otros montes no incluidos en dicha legislación que se protegen por parte del planeamiento y se regulan de la misma manera que aquellos.

No se consideran Montes preservados definidos como tales en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encontrasen clasificados como

suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal, así como aquellos otros que aun estando clasificados como suelo no urbanizable tuvieran concedida, en dicha fecha, autorización por la Comunidad de Madrid, para la implantación de uso y actividades al amparo de los establecido en el Art. 16.3.2a del texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

• **Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama**

Actualmente, en el municipio de Los Molinos no existe ningún espacio protegido a nivel estatal. Sin embargo, parte del ámbito de estudio se encuentra incluido en la Zona periférica de protección del futuro Parque Nacional de las Cumbres de la Sierra de Guadarrama.

El Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama ocupa 33.960 Ha en el Sistema Central, tanto en su vertiente de la Comunidad de Madrid como en su vertiente castellano leonesa. Fue declarado Parque Nacional por la Ley 7/2013, de 25 de junio.

El PORN de la Sierra del Guadarrama fue aprobado por la Comunidad autónoma de Madrid con fecha 19 de Noviembre de 2.009.

Regulación.

A fecha de hoy, los instrumentos normativos vigentes del Parque Nacional en su vertiente madrileña son los siguientes:

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid: Decreto 96/2009 de 18 de noviembre (BOCM 14/1/2010)
- Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (BOE nº 142, 26/6/2013).

• **Hábitats de interés comunitario.**

Según el Inventario Nacional de Hábitats (MARM, 2010b), en el municipio de Los Molinos están presentes los siguientes hábitats:

Brezales oro mediterráneos endémicos con aliaga, asignado con el Código 309015, Código UE 4090, Asociación Genista floridiae-Adenocarpum hispanici Rivas-Martínez 1974. Este hábitat no es prioritario ni está declarado en peligro de desaparición según la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Formaciones montañosas de Genista purgans, asignado con el Código 412031, Código

UE 5120 *Genisto cinerascens-Cytisetum oromediterranei* Rivas-Martínez & Cantó

1987. Este hábitat no es prioritario, pero si está declarado en peligro de desaparición según la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea, asignado con el Código 522052, Código UE 6220, Asociación *Festuco amplae-Poetum bulbosae* Rivas-Martínez & Fernández-González en Rivas-Martínez, Fernández-González & Sánchez-Mata 1986. Este hábitat es prioritario según la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (Anexo I - Tipos de hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación).

Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica, asignado con el Código 722055, Código UE 8220, Asociación *Saxifragetum willkommianae* Rivas-Martínez 1963. Este hábitat no es prioritario, pero si está declarado en peligro de desaparición según la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Robledales galaico-portugueses con *Quercus robur* y *Quercus pirenaica*, asignado con el Código 823028, Código UE 9230, Asociación *Luzulo forsteri-Quercetum pyrenaicae* Rivas-Martínez 1962. Este hábitat no es prioritario, pero está declarado en peligro de desaparición según la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia*, asignado con el Código 81B013, Código UE 91B0, Asociación *Quercus pyrenaicae-Fraxinetum angustifoliae* Fernández-González & A. Molina en Fernández-González & A. Molina 1988. Este hábitat no es prioritario, pero está declarado en peligro de desaparición según la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*, asignado con el Código 82A021, Código UE 92A0, Asociación *Rubus-Salicetum atrocinnereae* Rivas-Martínez 1964. Este hábitat no es prioritario, pero está declarado en peligro de desaparición según la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Ninguno de estos hábitats se localiza en los nuevos sectores de desarrollo propuestos por el Plan General.

• **Protección de cauces.**

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

- a) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre d 5m de anchura a partir del DPH.
- b) Zona de Policía; franja de 100m a partir del DPH.

Toda actuación que se realice en dichas zonas de protección (Servidumbre y Policía) deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigente.

Tanto la superficie deslindada como Dominio Público Hidráulico, como las bandas de 5 m de Servidumbre a contar desde el mismo, quedarán clasificadas como Suelo No Urbanizable de Protección.

Condiciones generales de uso.

Solo se admitirá la ejecución de obras construcción de instalaciones que respetando los objetivos de protección, tuviesen las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de recursos hidráulico para actividades agrícolas.
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos inevitables en dicho espacio.
- c) Instalaciones menores, indispensables y no recreativas compatibles con la conservación del espacio de la naturaleza.

Condiciones particulares.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de residuos de procesos de lixiviación.

Los efluentes producidos por los tratamientos de depuración se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el Organismo de la cuenca correspondiente.

Siempre que sea posible se procurará integrar el vertido en el sistema general de saneamiento del municipio.

Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, las perturbaciones a la fauna y la puesta en cultivo de nuevos terrenos en cuanto afecte a la vegetación ripícola existente.

• **Protección de infraestructuras viarias.**

Se corresponde con todos los suelos ocupados por las carreteras regionales M-614, M-621 y M-622 (salvo los tramos que discurren por suelos urbanos o urbanizables, que cuentan con esa clasificación).