

mento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos”.

Cabe añadir que, cuando se trata de rectificar errores, el acto materialmente rectificado sigue teniendo el mismo contenido después de la rectificación, cuya única finalidad es eliminar los errores de transcripción o simple cuenta con el fin de evitar cualquier posible equívoco.

Este carácter estrictamente material, y en absoluto jurídico, de la rectificación, justifica que para llevarla a cabo no se requiera sujetarse a solemnidad ni límite temporal alguno, de ahí que por esta vía no pueden alcanzarse verdaderas rectificaciones de concepto.

Dado que fue el Consejo de Gobierno el órgano que aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, corresponde a este mismo órgano, con arreglo a lo preceptuado en el artículo 53 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 210/2003, de 16 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento Interno del Consejo de Gobierno y de sus Comisiones, decidir sobre la rectificación propuesta.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto 69/1983, de 30 de junio, de Distribución de Competencias en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, la Comisión de Urbanismo de Madrid ha de emitir informe con carácter preceptivo y no vinculante sobre los asuntos que haya de conocer el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio.

En virtud de lo anterior, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2007, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno

## ACUERDA

### Primero

Rectificar el error material detectado en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en la asignación de uso a la finca situada en la plaza de España, número 8, en los términos señalados en el presente Acuerdo.

### Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.»

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 10 de diciembre de 2007.—El Secretario General Técnico, PDF (Resolución 1167/2007, de 25 de julio), la Subdirectora General de Legislación, Recursos y Coordinación Jurídica, María Isabel Jimeno Almorox.

(03/30.680/07)

## Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

**4602** *RESOLUCIÓN de 13 de diciembre de 2007, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace pública la Orden 3237/2007, de 13 de diciembre, por la que se aprueban definitivamente las Normas de Ordenación aplicables transitoriamente al municipio de Los Molinos (Ac. 239/2007).*

Por la excelentísima señora Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se dictó la Orden 3237/2007, con fecha 13 de diciembre, del siguiente tenor literal:

«Examinado el expediente, tramitado en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de aprobación de las Normas de Ordenación aplicables transitoriamente al municipio de Los Molinos, se desprende lo siguiente:

### I. Antecedentes:

1.º Con fecha 29 de noviembre de 2005, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 25 de octubre del mismo año, dictó Orden por la que suspendió en todo el término municipal de Los Molinos y en todo su contenido el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el día 29 de enero de 1969 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 29 de marzo de 1969), de aplicación en el municipio como consecuencia de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 30 de diciembre de 2002, a fin de proceder a su revisión, por el plazo de dos años a contar desde la publicación de la citada Orden de 22 de diciembre de 2005, y se sometieron al trámite de información pública por plazo de un mes las Normas de Ordenación aplicables transitoriamente al municipio.

Este carácter transitorio lo es a fin de que, por parte del Ayuntamiento de Los Molinos, se proceda a redactar un nuevo Plan General, desde su inicio adaptado a la legislación del suelo existente.

Durante el período de información pública se presentaron un total de 192 alegaciones, que fueron informadas por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial con fecha 17 de noviembre de 2007, en sentido estimatorio o desestimatorio, incorporando, en su caso, las correspondientes modificaciones al documento de planeamiento.

2.º Mediante Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 12 de junio de 2006, previó informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 30 de mayo de 2006, se dispuso ampliar el plazo para dictar las Normas Transitorias de Planeamiento del término municipal de Los Molinos, por un período de tres meses, disponiéndose igualmente declarar de urgencia el procedimiento de análisis ambiental de planes y programas regulado en el título II de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en relación con las citadas Normas Transitorias.

El Estudio de Incidencia Ambiental de las Normas Transitorias de Los Molinos se sometió a información pública por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional con fecha 28 de junio de 2006. Se presentaron dos alegaciones, que fueron consideradas en los términos que figuran en el Informe de Análisis Ambiental de 21 de noviembre de 2007.

Ante las modificaciones introducidas en el documento de planeamiento respecto del sometido a información pública como consecuencia de los informes sectoriales y de las alegaciones presentadas, por Orden 418/2007, de 1 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se sometió de nuevo a información pública el procedimiento de aprobación de las Normas Transitorias de Los Molinos. En este segundo período de información pública se presentaron 523 alegaciones que fueron igualmente informadas, en sentido estimatorio o desestimatorio, por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial en el referido informe de 17 de noviembre de 2007.

3.º Constan en el expediente los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo de 11 de mayo de 2006, la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de 16 de mayo de 2006, la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de 22 de mayo de 2006, Informe de Análisis Ambiental emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental de esta Consejería con fecha 21 de noviembre de 2007, sobre la propuesta de las Normas Transitorias de Los Molinos en lo que se refiere al ámbito de “Sanatorio de Marina” e informe de la Dirección General del Medio Natural de esta Consejería de fecha 23 de noviembre de 2007, que expresa que, al pretenderse únicamente el desarrollo del sector denominado “UE Marina”, al estar todo el sector calificado como suelo urbano, queda fuera del ámbito de informe de la Consejería de Medio Ambiente, en virtud de lo establecido en la Orden 448/2003, de 5 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se modifica la Orden 2173/2002, de 10 de septiembre, por

la que se declara la iniciación del procedimiento de tramitación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama.

4.º Con fecha 3 de octubre de 2007, el Pleno del Ayuntamiento de Los Molinos adoptó Acuerdo por el que insta a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y a la Presidenta de la Comisión de Urbanismo de Madrid para que se retire de las Normas Transitorias y de su ámbito de aplicación el suelo identificado como sector 1 "Matalongiles" (Industrial).

5.º La Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, con fecha 27 de noviembre de 2007, emite informe favorable a la aprobación definitiva del documento de las Normas Transitorias del término municipal de Los Molinos, con aplazamiento del suelo urbanizable, entendiéndose que las determinaciones contenidas en el Informe de Análisis Ambiental deben considerarse incluidas en el mismo y que en la fase de desarrollo del planeamiento se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General de Carreteras, así como los condicionantes establecidos en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

6.º La Comisión de Urbanismo de Madrid, con fecha 27 de noviembre de 2007, acordó informar favorablemente las Normas Transitorias, aplazando la aprobación del Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado, y elevar el expediente al órgano competente de la Comunidad de Madrid, al amparo de lo dispuesto en el artículo 9.2 del Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 70 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para su aprobación definitiva.

II. Los supuestos en los que procede la suspensión del Planeamiento de Ordenación Urbanística Municipal, así como la elaboración de unas Normas de Ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas y el procedimiento para su tramitación, están previstos en el artículo 70 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La conveniencia y oportunidad de redactar las presentes Normas de aplicación transitoria se encuentran debidamente acreditadas en el expediente, según consta en la memoria del documento de planeamiento.

III. La documentación de las Normas Transitorias que ha sido objeto de tramitación es la siguiente:

I. Memoria:

1. Introducción.
2. Ámbito
3. Parámetros socioeconómicos.
4. Finalidad
5. Ordenación propuesta.
6. Suelo Urbanizable Sectorizado.
7. Plan de Fases del Suelo de Uso Residencial
8. Redes Públicas.
9. Ejecución de las Normas Transitorias.

Anexo: Cuadro de superficies:

- Redes Públicas de los Sectores y Unidad de Ejecución.

II. Normas urbanísticas:

- Título I. Normas generales.
- Título II. Desarrollo y ejecución.
- Título III. Ordenanza Urbanística General de la Edificación y Usos del Suelo.
- Título IV. Normas de urbanización.
- Título V. Normas de edificación.
- Título VI. Normas particulares de cada tipo de suelo.
- Título VII. Ámbito de desarrollo diferido.

III. Anexos:

Anexo primero: Convenios urbanísticos:

- Convenio urbanístico número 1: Sanatorio de Marina.
- Convenio urbanístico número 2: Luz Sierra.

IV. Planos:

- Información. Situación actual del planeamiento (1/10.000).
- Información. Situación actual del planeamiento (1/5.000).
- Información. Clasificación de suelo del planeamiento (1/10.000).
- Información. Equipamiento y servicios existentes (1/10.000).

- Información. Equipamiento y servicios existentes (1/5.000).
- Ordenación. Ordenación y Alineaciones (1/2.000).
- Ordenación. Protecciones del suelo (1/10.000).
- Ordenación. Protecciones del suelo (1/5.000).
- Ordenación. Clasificación del suelo (1/10.000).
- Ordenación. Clasificación del suelo (1/5.000)
- Ordenación. Clasificación del suelo (1/10.000).
- Ordenación. Clasificación del suelo (1/5.000).
- Ordenación. Clasificación del suelo. P.P.1 (1/1.000).
- Ordenación. Clasificación del suelo. P.P.2 (1/1.000).
- Ordenación. Clasificación del suelo. P.P.3 (1/1.000).
- Ordenación. Clasificación del suelo. U.E 1 (1/1.000).

Tal y como se expresó en la Orden 418/2007, de 1 de marzo, antes citada, del ámbito de aplicación de las Normas queda excluido el ámbito denominado sector I "Extensión Norte", en el que, en consecuencia, permanecerá el planeamiento urbanístico vigente antes de la entrada en vigor de las presentes Normas, esto es el Plan General aprobado con fecha de 29 de enero de 1969, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 29 de marzo de 1969.

La Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, a la vista del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Los Molinos de 3 de octubre de 2007, antes reseñado, y dado que el informe preceptivo de Análisis Ambiental de 21 de noviembre de 2007 y el emitido con carácter igualmente preceptivo, con fecha 23 de noviembre de 2007, por la Dirección General del Medio Natural, se refieren únicamente al ámbito de suelo urbano no consolidado UE-1 "Sanatorio de Marina", considera que es este el único desarrollo susceptible de ser aprobado y propone la aprobación definitiva del documento de Normas Transitorias del término municipal de Los Molinos, con aplazamiento del suelo urbanizable.

La Clasificación del suelo contemplada en estas Normas es la siguiente:

*Suelo Urbano Consolidado*

Se mantiene la normativa que dio origen a los desarrollos en todo el ámbito considerado como Suelo Urbano Consolidado, con el fin de no dejar edificaciones existentes fuera de ordenación, y que los solares que se edifiquen sean acordes con su entorno, para lo cual se han incorporado en las Normas Transitorias las ordenanzas de aplicación de los distintos ámbitos que originaron los desarrollos actualmente existentes.

*Suelo Urbano No Consolidado*

Se considera un solo ámbito de actuación constituido como un área homogénea, identificado como Unidad de Ejecución número 1 "Sanatorio de Marina" de 88.320 metros cuadrados.

*Suelo Urbanizable*

En la redacción de las Normas Transitorias se proponía Suelo Urbanizable Sectorizado, constituido en un único Área de Reparto, con una superficie de 175.692,06 metros cuadrados, que incluía dos sectores, sector número 1 "Matalongiles", de uso global industrial, y sector número 2 "La Cerquilla", de uso global residencial.

A esta Área de Reparto y Sectores le afecta directamente la petición del Ayuntamiento de Los Molinos que, en acuerdo plenario de 3 de octubre de 2007, ha solicitado la no inclusión del sector número 1 "Matalongiles". Dado que, en atención a esta petición, se desajusta el Área de Reparto planteada, procede el aplazamiento del Suelo Urbanizable.

*Suelo No Urbanizable*

Todo el suelo restante del término municipal se clasifica de Suelo No Urbanizable de Protección, debido bien a protecciones sectoriales o a protecciones introducidas por estas Normas, salvo la zona identificada como sector número 1 "Extensión Norte", de extensión ligeramente superior a 24 hectáreas, situada al Norte del casco urbano, que se excluye del ámbito de aplicación de las Normas, manteniendo, por tanto, lo dispuesto para este suelo en el planeamiento anteriormente vigente (Plan General aprobado con fecha de 29 de enero de 1969), que lo clasificaba como Suelo Rústico de Control.

IV. Respecto al análisis y valoración de la aprobación de las Normas Transitorias de Los Molinos propuesta, la Dirección General

de Urbanismo y Estrategia Territorial de esta Consejería, con fecha 27 de noviembre de 2007, emite informes técnico y jurídico favorables a la aprobación definitiva de las mismas, entendiéndose que las determinaciones contenidas en el Informe de Análisis Ambiental deben considerarse incluidas en el documento de planeamiento y que en la fase de desarrollo del mismo se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General de Carreteras, así como los condicionantes establecidos en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

V. En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 70 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, que regula el procedimiento de suspensión cautelar de los Planes de Ordenación Urbanística.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3, en relación con el número 1, del citado artículo, la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es la competente para la aprobación de Normas Transitorias de Ordenación, en el caso de municipios de menos de 50.000 habitantes.

En virtud de la fundamentación expuesta, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2007,

### DISPONGO

#### Primero

Aprobar definitivamente las Normas de Ordenación aplicables transitoriamente al municipio de Los Molinos, con estimación o desestimación de las alegaciones formuladas, en los términos que se expresan en el informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 17 de noviembre de 2007, debiendo entenderse incluidas en el documento de planeamiento las determinaciones contenidas en el Informe de Análisis Ambiental de 21 de noviembre de 2007. Asimismo, en la fase de desarrollo del planeamiento, se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General de Carreteras, de 16 de mayo de 2006, así como los condicionantes

establecidos en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 11 de mayo de 2006.

#### Segundo

Aplazar la aprobación del Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado constituida por los sectores número 1 “Matalongiles” y número 2 “La Cerquilla”, por haberse excluido de la referida Área de Reparto el suelo correspondiente al sector número 1 “Matalongiles”, de conformidad con el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Los Molinos el día 3 de octubre de 2007.

#### Tercero

Publicar la presente Orden y el documento de planeamiento en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.»

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar de las citadas Normas de Ordenación, se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público a los efectos oportunos, significándose que contra la presente Orden podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

A continuación se publica para general conocimiento, como Anexo al presente Acuerdo, el contenido de las Normas de Ordenación aplicables transitoriamente al municipio de Los Molinos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 13 de diciembre de 2007.—El Secretario General Técnico, PDF (Resolución 1167/2007, de 25 de julio de 2007), la Subdirectora General de Legislación, Recursos y Coordinación Jurídica, María Isabel Jimeno Almorox.

## ANEXO QUE SE CITA

### TITULO I.- NORMAS GENERALES

#### CAPITULO 1º.- GENERALIDADES

##### Artículo 1.1.- Naturaleza jurídica.

Las Normas Transitorias de Los Molinos es el instrumento de ordenación provisional del territorio de su término municipal, dividido en dos planes parciales en suelo urbanizable sectorizado, una unidad de ejecución en suelo urbano consolidado y una modificación de usos en el ámbito del convenio urbanístico de Matarrubia II. El resto del territorio municipal afectado por estas Normas Transitorias queda clasificado como suelo urbano consolidado, que se registró en cuanto a su calificación y demás determinaciones por unas ordenanzas idénticas a las definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de 1.969 e instrumentos que lo desarrollan, y suelo no urbanizable de protección.

##### Artículo 1.2.- Ámbito.

Estas Normas se ciñen al ámbito definido en el Capítulo 2 de la Memoria de estas Normas Transitorias, con las consideraciones reflejadas en el artículo anterior.

##### Artículo 1.3.- Vigencia.

Las Normas Transitorias entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid y su vigencia será la marcada por la ley, en tanto en cuanto no se redacte un nuevo Plan General, lo que se procurará realizar de forma urgente.

##### Artículo 1.4.- Efectos.

La entrada en vigor de las Normas producirá los siguientes efectos:

- a) **PUBLICIDAD:** Lo que implica el derecho a su consulta en las dependencias municipales y a recabar información escrita sobre las mismas. En particular, conforme al artículo 64 de la Ley 9/01, se crea la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del Régimen Urbanístico de aplicación a un terreno o inmueble determinado en la fecha de su expedición y cuya Ordenanza Reguladora será:
  - **ESPECIFICACIONES:** Serán, como mínimo, las indicadas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento y, en todo caso, las necesarias para la total definición del Régimen Urbanístico aplicable.
  - **PLAZO DE EXPEDICIÓN:** Será de 30 días desde el siguiente al de la presentación de la solicitud. En los casos de interpretación especial a que se refiere el párrafo siguiente, el plazo será de tres meses; salvo que requisitos formales especiales obligaran a dilatarlo. En este supuesto, se informará puntualmente al interesado de las incidencias correspondientes.
  - **VALOR ACREDITATIVO Y VIGENCIA:** La acreditación de la Cédula tendrá vigencia indefinida, en tanto no se modifique el régimen urbanístico aplicable al predio; bastando un mero informe municipal escrito para testimoniarlo. En ningún caso el contenido de la Cédula Urbanística podrá alterar la ordenación vigente y,

por tanto, los derechos y deberes inherentes a las fincas; sin perjuicio de la correspondiente responsabilidad patrimonial a que pudieran dar lugar los daños y perjuicios causados por errores y falsedades en el tráfico mercantil de dichos inmuebles.

Cuando las Cédulas o los Informes Urbanísticos requieran la fijación previa de criterios interpretativos del Planeamiento, por contradicciones u otras dificultades que este planteé, dichos criterios se formularán - previos los informes técnicos pertinentes- por el adecuado Órgano Municipal de Gobierno, sujetándose siempre a las formalidades que requiera la naturaleza jurídica de la decisión adoptada. Estos acuerdos se incorporarán como anexos a estas Normas Urbanísticas o a los correspondientes Instrumentos de Ordenación a que hagan referencia.

b) **EJECUTORIEDAD:** Es decir, facultad para realizar los proyectos y obras en el previstos, su declaración como de "utilidad pública" y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, como y en cuanto sea legalmente adecuado al cumplimiento de sus determinaciones.

c) **OBLIGATORIEDAD:** Cualquier persona física o jurídica (Particulares, Ayuntamiento, Organismos Públicos, etc.) vienen obligados a cumplir con exactitud todas sus determinaciones.

#### Artículo 1.5.- Documentación e Interpretación.

1.- Las Normas Transitorias de los Molinos, en su parte normativa, se integra por los siguientes documentos:

TOMO I.-

I.- MEMORIA

II.- NORMAS URBANÍSTICAS

III.-ANEXOS

TOMO II.-

IV.- PLANOS

Las "fichas", nunca prevalecerán, en caso de discrepancia, sobre ningún otro documento, ya que no son sino mera síntesis suya.

2.- La interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Los Molinos, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas; sin perjuicio de las facultades propias de otras instancias urbanísticas o judiciales.

3.- Dicha interpretación se realizará según los siguientes criterios:

- a) La Memoria Justificativa expresa los objetivos generales de la ordenación y justifica las determinaciones concretas de la misma. Es la base para la interpretación de las Normas en su conjunto y para resolver las dudas que su formulación y/o errores materiales existentes pudieran provocar.
- b) Las presentes Normas Urbanísticas prevalecen en todo lo que en ellas se regula respecto de cualquier otro documento de las Normas Transitorias.
- c) Los Planos de Ordenación no contienen sino determinaciones gráficas y su prevalencia normativa relativa se establece en función de su mayor o menor grado de detalle o de su especificidad sectorial en función de la materia a que se refieren.
- d) Para lo no previsto en estas Normas, se estará a lo prevenido por la legislación vigente, general o sectorial, estatal o autonómica. Cada una en el ámbito de su competencia.
- e) En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de ordenación titulados "ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN DEL SUELO" de las Normas



- sus parámetros verticales; salvo el de acceso, cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento o para cuartos de instalaciones y los huecos obligatorios mínimos de ventilaciones.
- 45.- Planta Semisótano:** Aquella que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno. Cuando su altura sobre la rasante oficial, en más del 50 % de la longitud de alguno de sus frentes, en que pueda abrirse huecos, sea superior a 1.70 m., tendrá la consideración de planta baja. Asimismo, tendrá tal consideración cuando la rasante del terreno determine dichas condiciones y se abran efectivamente los huecos correspondientes.
- 46.- Plantas de un Edificio:** Cada uno de los niveles superpuestos del mismo en los que, por la altura libre de piso, es posible desarrollar una actividad.
- 47.- Rasante:** Perfil longitudinal de una vía pública.
- 48.- Rasante Interior:** La del terreno correspondiente a una parcela.
- 49.- Rasante Oficial:** La que viene definida por la documentación de estas Normas Transitorias e instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
- 50.- Rasante del Terreno:** Por extensión, se denomina tal a la cota alimétrica de cada punto del mismo.
- 51.- Residencia Alternativa:** Tipología intermedia entre la vivienda individual y la vivienda colectiva y que resulta específicamente adecuada a colectivos de características determinadas.
- 52.- Residencia Colectiva:** Alojamiento común de personas no ligadas por lazos de parentesco que cohabitan por diversas razones, voluntaria o involuntariamente.
- 53.- Residencia en Comunidad:** La colectiva para grupos permanentes, cohesionados ideológicamente o por intereses específicos (Conventos y similares).
- 54.- Residencia eventual u hostelería:** La colectiva para cortas estancias de personas no interrelacionadas, normalmente viajeros (Hoteles, Hostales, Pensiones, fondas, etc.).
- 55.- Residencia Multifamiliar:** La que se desarrolla en local dependiente.
- 56.- Residencia Unifamiliar:** La que se desarrolla en local independiente.
- 57.- Residencia vigilada:** La colectiva para internamientos específicos.
- 58.- Retranqueos:** Distancia mínima a la que debe situarse una edificación, medida desde la alineación oficial.
- 59.- Sala de Fiestas:** (ver "discoteca").
- 60.- Sala de Reunión:** Local de uso público orientado al desarrollo de la vida de relación: cafeterías, bares, tabernas, restaurantes, etc.
- 61.- Situación:** Tipo de ubicación de un determinado uso.
- 62.- Sobrado:** (ver "desván").
- 63.- Superficie Construida en una Planta:** La comprendida dentro de los límites exteriores de los cerramientos que la conforman, siempre que sea cubierta o forme terrazas visitables; es decir, pisables.
- 64.- Superficie Construida Total:** Es la suma de las construidas en cada de las plantas de un edificio y que deben ser computadas según se señala en estas Normas Urbanísticas, por su posición espacial o por su destino.
- 65.- Superficie Libre:** De una parcela es la no ocupada o no ocupable por la edificación dentro de ella.
- 66.- Superficie Ocupable:** Es la susceptible de ocupación por la edificación.
- 67.- Superficie Ocupada:** Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de la línea externa de la construcción, incluidos los cuerpos volados, salvo los autorizados sobre las vías públicas.
- 68.- Superficie de una Parcela:** Es la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus linderos.
- 69.- Superficie Mínima de una Parcela:** Es la menor que puede tener para ser susceptible de aprovechamiento independiente.

**70.- Taller:** Pequeña instalación fábril dedicada a una producción predominantemente artesanal, al ejercicio de oficios artísticos o a la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

**71.- Uso Agrícola y Ganadero:** A efectos urbanísticos, se entenderá por tal cualquiera íntimamente relacionado con una explotación agrícola o ganadera y el almacenamiento individual de sus productos; excepto el cultivo de la tierra y el apacentamiento del ganado.

**72.- Uso Autorizado:** El que podrá permitirse, previa justificación excepcional de su conveniencia por motivos de interés público, social, cultural y de recuperación del patrimonio y similares.

**73.- Uso Característico:** El definitorio del carácter de una zona, al ser predominante en ella.

**74.- Uso Complementario:** El que sólo se autoriza subordinado a otra actividad, en edificios y/o parcelas cuyo uso principal es otro.

**75.- Uso de Garaje-Aparcamiento:** Se entiende por tal la estancia habitual y permanente de vehículos de cualquier clase, ya sea para su almacenamiento, custodia, entretenimiento y reparación o para su acceso público en el caso de los transportes de pasajeros y mercancías.

**76.- Uso Industrial:** Es el que tiene por objeto la realización de cualquier tipo de operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. No sólo los procesos plenamente industriales (producción seriada) o mayoristas, sino también los pequeños talleres artesanales, de oficios artísticos y de reparaciones.

**77.- Uso Permitido:** El que se tolera, sin ser dominante.

**78.- Uso Prohibido:** El que no puede implantarse en una determinada zona.

**79.- Uso Residencial:** El de vivienda.

**80.- Uso Singular:** El no encuadrable en alguno de los restantes usos definidos por estas Normas Urbanísticas. Se caracteriza por lo excepcional de su instalación y, normalmente, por la trascendencia pública, económica o social de la misma.

**81.- Uso Terciario:** El que lo sea desde el punto de vista económico y cuya instalación no constituya una posibilidad única o excepcional, dadas las características del término municipal de Los Molinos.

**82.- Voladizo:** Se entiende por tal el cuerpo de edificación que sobresale del plano de fachada, por encima de la planta baja y sobre la vía pública; ya sean abiertos (terrazas) o cerrados; formados por prolongaciones del forjado de piso de planta primera o por sistemas tradicionales (balcones, miradores).

## TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN

### **CAPÍTULO Iº.- GENERALIDADES**

#### **Artículo II.1.1.- Competencias.**

El desarrollo y ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Los Molinos, sin perjuicio de la participación de los particulares y de la intervención de las Administraciones Central y Autonómica, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y conforme a la legalidad vigente y a lo establecido por estas Normas Urbanísticas.

La actuación municipal se ajustará a la legislación urbanística y local vigente y a lo prevenido en estas Normas; en particular, respecto de su intervención del uso del suelo y de la edificación.

#### **Artículo II.1.2.- Instrumentos.**

Las previsiones de estas Normas se realizarán mediante tres tipos de instrumentos: de Planeamiento, de Gestión y de Ejecución.

Instrumentos de Planeamiento son aquellos que completan, desarrollan o concretan la ordenación urbanística establecida por este Normas. Que en este caso exclusivamente serán de planeamiento de

8.- Entre la documentación necesaria se deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II, así como del resto de compañías suministradoras de servicios y los puntos de conexión de la red de aguas residuales a la red existente y de vertido de la red de pluviales a los cauce. Del mismo modo se incluirá el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### **Artículo II.2.4.- Normas para la redacción de Estudios de Detalle.**

Con los fines, requisitos, contenido, determinaciones y documentación que establece el Capítulo Cuarto del Título II de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán redactarse Estudios de Detalle en desarrollo de las previsiones establecidas por estas Normas Transitorias para el Suelo Urbano pormenorizadamente ordenado y en desarrollo de las que establezcan los Planes Parciales y Especiales que se vayan aprobando. En todo caso, tales Estudios de Detalle vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial los de iniciativa privada.

### **CAPITULO 3º.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

#### **Artículo II.3.1.- Normas para el establecimiento de Convenios Urbanísticos.**

1.- De conformidad con el artículo 243 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de los Molinos podrá suscribir convenios con personas públicas y privadas para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2.- Su naturaleza, características y límites, así como el procedimiento de tramitación serán conforme dispone las Secciones 1ª y 2ª del Capítulo II del Título Sexto de la mencionada Ley.

#### **Artículo II.3.2.- Normas para la delimitación de Unidades de Ejecución y la determinación del Sistema de Actuación.**

1.- De conformidad con el artículo 98 de la Ley del Suelo de la C.A.M., toda actuación urbanística en ejecución del Planeamiento se realizará por Unidades de Ejecución completas; salvo cuando se trate de actuaciones asistemáticas en suelo urbano o de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos.

2.- A tenor del artículo 101 de la Ley 9/05 del Suelo de la C.A.M., la ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará por alguno de los siguientes Sistemas:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Ejecución forzosa.
- d) Expropiación.

La ejecución de actuaciones asistemáticas en suelo urbano será conforme a lo dispuesto por el artículo 79 de la repetida Ley 9/01 de la C.A.M. En particular el suelo para Redes Generales e Instalaciones Fundamentales, o alguno de sus elementos y para dotaciones locales no incluidas en Unidades de Ejecución, se obtendrá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 130 de la misma.

3.- La competencia para delimitar las Unidades de Ejecución y para elegir el Sistema de actuación (artículo 152.3 del Reglamento de gestión) es del Ayuntamiento de Los Molinos, el cual la ejerce, bien a través de estas Normas y de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, bien directamente, siempre de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 100 y 101 de la mencionada Ley.

4.- Toda delimitación de Unidades de Ejecución irá acompañada de la fijación del Sistema de Actuación que le será aplicable si no estuviera establecido en el planeamiento o se dieran las circunstancias necesarias para su modificación.

desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos).

Instrumentos de Gestión son aquellos que posibilitan la exacta realización de la ordenación prevista, en cuanto -fundamentalmente- al reparto de beneficios y cargas, urbanización de los terrenos y conservación de la misma. A saber: Convenios Urbanísticos, Delimitación de Ámbitos de Actuación, Determinación del Sistema de Actuación y, en desarrollo de estos, Proyectos de Constitución y Estatutos de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, de Reparcelación, de Compensación y de Expropiación.

Instrumentos de Ejecución son aquellos proyectos técnicos que definen y posibilitan la realización material de las determinaciones de las Normas Transitorias. A saber: Proyectos de Parcelación, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación, Proyectos de Actividades y Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas.

#### **Artículo II.1.3.- Plazos.**

Para el desarrollo y ejecución de todas y cada una de las determinaciones de estas Normas - en particular, para los procesos de cesión, equidistribución, urbanización y edificación que directamente derivan de ellas - se estará a lo establecido en la ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Con independencia de que cualquiera de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución antes señalados puedan establecer lo que estimen conveniente, en su propio ámbito, y de acuerdo con la mencionada ley.

### **CAPITULO 2º.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

#### **De planeamiento de desarrollo.**

#### **Artículo II.2.2.- Normas para la redacción de Planes Parciales.**

1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística prevista para el suelo urbanizable.

2.- La formación, contenido y tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo previsto en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como a lo dispuesto en el Capítulo V del mismo título.

3.- Los Proyectos de Planes Parciales irán suscritos por técnico competente y con el correspondiente visado colegial los de iniciativa privada, conforme a las O.M. del 21/12/1968 y de 19/10/1970 y disposiciones concordantes.

4.- La unidad mínima de planeamiento parcial es el Sector. Sus límites precisos o las condiciones para su definición vienen señalados en el artículo V.2.2 del Capítulo 2º del Título V de estas Normas Urbanísticas, en relación y concordancia con el plano de ordenación.

5.- Los Planes Parciales definirán justificadamente las Unidades de Ejecución a desarrollar mediante proyectos unitarios de urbanización y fijarán el Sistema Actuación para cada uno de ellos. En los de iniciativa particular, este será siempre el de Compensación.

6.- También serán de obligado cumplimiento las prescripciones globales que para cada una de las zonas y sectores se establecen en la sección segunda del Capítulo segundo del Título V ("Normas del Suelo Urbanizable Sectorizado"), de estas Normas Urbanísticas, así como cualquier otra emanada de estas Normas y que sea de aplicación.

7.- Los de iniciativa particular y en relación al artículo 46 del Reglamento de Planeamiento (compromisos y garantías), garantizarán especialmente la prevista conexión con las Redes Generales esquematizadas y, en todo caso, garantizarán la capacidad para dotar a la zona con los servicios necesarios que - en la cuantía que se determine - quedarán afectos al sector desarrollado por el Plan Parcial. En estos supuestos, el promotor, con la aprobación definitiva del Plan Parcial, será automáticamente declarado beneficiario de las expropiaciones necesarias conforme al artículo II.2.2 de estas Normas Urbanísticas.

2.- Su formulación, contenido, determinaciones, documentación y procedimiento serán conforme a lo dispuesto en Sección cinco del Capítulo Segundo del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo II.3.6.- Normas para la Redacción de Proyectos de Expropiación.**

1.- En desarrollo y aplicación del Sistema de Expropiación, tanto en polígonos o unidades de actuación completas, como para la ejecución de actuaciones asistemáticas en suelo urbano, Redes Generales e Instalaciones Fundamentales, o algunos de sus elementos, el Proyecto de Expropiación es el instrumento de Gestión adecuado para el justiprecio de los bienes y derechos cuya propiedad se detrae.

2.- El Régimen Jurídico de aplicación es el del Título IV de la Ley 6/98, de 13 de Abril, del Suelo y, en lo que no se oponga al mismo, de la Sección tercera del Capítulo cuarto del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación -en su caso- con la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

### **CAPITULO 4º.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

#### **Artículo II.4.1.- Normas para la redacción de Proyectos de Parcelación.**

1.- Se entiende por Parcelación de terrenos toda modificación de sus límites, físicos o inmateriales, tanto por agregación como por segregación, por agrupación o por división.

2.- El Proyecto de Parcelación es la documentación necesaria para su solicitud y se integrará, como mínimo, por los siguientes documentos:

a) MEMORIA descriptiva de la finca matriz (o de las fincas originarias) y justificativa de la propuesta de Parcelación, con indicación de la finalidad y estudio cuantitativo y numérico de las superficies originales y finales, edificación preexistente y edificabilidad consumida y demás extremos de interés en razón del particular régimen del suelo en que se ubiquen los terrenos.

b) PLANO DE SITUACION de los terrenos en el término de Los Molinos, a escala mínima de 1:2.000 y suficiente, en todo caso, para su perfecta identificación urbanística.

c) PLANO DESCRIPTIVO del estado actual de los terrenos y de la edificación existente, a escala mínima 1:500 en suelo urbano o apto para la urbanización, con señalamiento de cotas y superficies. Indicando, en todo caso, los propietarios de los linderos y sus dimensiones de lindes con éstos. En suelo no urbanizable se admiten escalas inferiores, siempre que, por el tamaño de la finca, esta queda perfectamente definida.

d) PLANO DE PARCELACION, acotado y superfiaciado a la misma escala que el descriptivo, como mínimo.

e) Cualquier otro documento exigido por la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.- En suelo no urbanizable de protección los proyectos de parcelación, segregación o división se someterán además al Régimen establecido por el Art. 29 de la Ley 9/01 de la CAM.

#### **Artículo II.4.2.- Normas para la Redacción de Proyectos de Urbanización.**

##### **1.- Definición y Clases**

Generalmente, son proyectos de urbanización todos los que definen técnicamente obras necesarias para llevar a la práctica el acondicionamiento de los terrenos conforme a las determinaciones del Planeamiento. Sin embargo, son propiamente **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN** los que definen la totalidad de los aspectos comprendidos en la operación urbanizadora de una Unidad de Ejecución completa, aun cuando se prevea su desarrollo por fases o etapas. Y son **PROYECTOS DE OBRAS**, los que tienen por objeto un número limitado de dichos aspectos, siendo esa finalidad concreta lo que los define: Proyectos de pavimentación, de abastecimiento de agua, etc.

5.- Los acuerdos municipales de Delimitación de Unidades de Ejecución y de Elección del Sistema de Actuación deberán ser justificados y documentados. A tal efecto, se establece como documentación mínima la siguiente:

- Plano de delimitación a escala mínima 1: 2000 que incorpore datos suficientes para deducir su inequívoca situación espacial.
- Memoria justificativa de su conveniencia y del cumplimiento de los requisitos legales correspondientes.

6.- Para los acuerdos municipales de aprobación de Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano o de Sistemas Generales, Instalaciones Fundamentales o de alguno de sus elementos, se cumplirán los mismos requisitos y formalidades expresados en el punto anterior; aunque en su caso, la escala del plano podrá ser superior, siempre que mantenga el suficiente grado de precisión.

#### **Artículo II.3.3.- Normas para la Constitución y Estatutos de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.**

1.- Será obligada la constitución de Entidades Urbanísticas Colaboradoras en los siguientes supuestos:

a) Cuando el sistema de actuación sea el de Compensación. En cuyo caso y por mandato legal es obligada la constitución de los propietarios en Junta de Compensación, salvo en el caso de propietario único, que se estará a lo establecido en el artículo 106.2 de la Ley 9/01.

b) Cuando el sistema de actuación sea el de Ejecución Forzosa, en cuyo caso es obligada la formación de una Entidad Gestora conforme al artículo 126 y siguientes de la Ley 9/01 de la C.A.M. que regulan su composición, competencias y funciones.

c) Cuando por estas Normas Transitorias o Instrumento de Planeamiento que lo desarrolle, se determine que el deber de conservación de las obras de urbanización recaerá sobre todos y cada uno de los propietarios de un ámbito espacial determinado. En este caso, deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación.

2.- La Constitución y Estatutos de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras se ajustará a lo previsto en los artículos 135 al 137 de la Ley 9/01, y subsidiariamente, en la Sección 6 del Capítulo Primero del Título I del Reglamento de Gestión Urbanística y, además, las Juntas de Compensación a lo establecido en la sección 3ª del Capítulo IV del Título III de la Ley 9/01 y, subsidiariamente, por el Capítulo Segundo del Título V de dicho Reglamento; las Asociaciones Administrativas de propietarios, a lo establecido por el Capítulo Tercero del citado Título V; las Comisiones Gestoras a lo establecido por el artículo 92 de la Ley 9/95 de la C.A.M.; y las Entidades Urbanísticas de Conservación, a lo establecido por el Capítulo Cuarto del Título II del repetido Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo II.3.4.- Normas para la Redacción de Proyectos de Reparcelación.**

1.- En el desarrollo y aplicación del planeamiento, la Reparcelación es el instrumento adecuado para la distribución de los beneficios y cargas de la ordenación, para la regularización de fincas para adaptarlas al planeamiento, para situar sobre parcelas concretas y aptas los aprovechamientos de las Normas y para localizar el aprovechamiento que corresponde a la Administración.

2.- Su formulación, contenido, determinaciones, documentación y procedimiento se ajustarán a lo establecido por la Sección 3ª del Capítulo III del Título III de la Ley 9/01.

#### **Artículo II.3.5.- Normas para la Redacción de Proyectos de Compensación.**

1.- En desarrollo y aplicación del Sistema de Compensación, el Proyecto de Compensación es el instrumento adecuado para alcanzar los fines relacionados en el punto uno del artículo anterior, incluso la reserva de suelo adscrita a los costes de urbanización, en su caso.

**2.- Redacción y Tramitación**

En todo caso, los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con el correspondiente visado colegial los de iniciativa privada.

**3.- Contenido, determinaciones y documentación**

Serán conformes a lo dispuesto en los artículos 67 a 70, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento. En los de iniciativa particular será de aplicación lo prevenido en el punto 7 del artículo II.2.2. de estas normas urbanísticas. Si además está prevista la constitución de Entidad Urbanística de Conservación, será necesario incluir un estudio detallado de limpieza y recogida de basuras. Entre la documentación necesaria se deberá incluir la conformidad técnica con respecto del suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitida por el Canal de Isabel II.

**Artículo II.4.3.- Normas para la Redacción de Proyectos de Edificación.**

1.- A los efectos de estas Normas Urbanísticas, las obras de edificación se clasificarán en Obras Mayores y Obras Menores. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación, en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la correspondiente ordenanza urbanística general de la Edificación y usos del Suelo que se incluye en la presente revisión del P.G.O.U.

2.- Serán Obras Menores las de reforma que no afecten a la estructura ni al volumen del edificio preexistente; tal como pintado, remozado o revoco de fachadas, reparación de puertas y ventanas, etc. También las auxiliares no estructurales; tales como vallados, cerramientos de parcelas, etc.

Las Obras Menores no requerirán su definición mediante proyecto técnico, aunque si su descripción, localización y valoración real y, en su caso, pequeña memoria y croquis descriptivo de la actuación.

3.- Serán Obras Mayores las de nueva planta, las de demolición y las de reforma no incluidas en el apartado anterior.

Para su definición se requiere la redacción de proyecto que vendrá suscrito por técnico competente y con el correspondiente visado colegial.

4.- Los Proyectos de Edificación así definidos serán tales en su contenido y detalles que permitan su exacto desarrollo por técnico distinto del que los redactó y se adaptarán en todas sus determinaciones a lo previsto por estas Normas Transitorias y por la legislación estatal y autonómica, tanto general como sectorial, que en cada caso y por la razón de su objeto le sea de aplicación.

5.- La documentación mínima de los Proyectos de Edificación será:

- Memoria descriptiva y justificativa.
- Plano de situación en relación a las vías públicas a escala 1:1000
- Planos Generales a escala mínima 1:100 y de detalle, suficientes para la total definición de las obras a ejecutar.
- Presupuesto.
- Proyecto de Seguridad y Salud.
- Cualquier otra requerida por las citadas leyes de ordenación de la edificación y del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la ordenanza reguladora.

Dicha documentación se presentará siempre en formato DIN-A4 o mayor, en caso necesario.

En los proyectos de reforma y/o ampliación se requerirá la definición gráfica del estado actual de la edificación, con indicación inequívoca de los elementos que se mantienen, sustituyen y desaparecen y de los que son de nueva planta.

- Cualquier otra requerida por las citadas leyes de ordenación de la edificación y del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la ordenanza reguladora.

**Artículo II.4.4.- Normas para la Redacción de Proyectos de Actividades.**

1.- Se entiende por tales aquellos cuyo objeto es la definición de las instalaciones específicas que se requieren para el desarrollo de una determinada actividad en una finca o local dados.

2.- Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con el correspondiente visado colegial, siempre que así lo requiera la naturaleza de la instalación y, en todo caso, cuando se trate de actividades catalogadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, a tenor del Anexo nº 1 de su Reglamento (D. 2414/1961 de 30 de Noviembre), siempre que no se trate de pequeñas explotaciones familiares tal y como se indica en el artículo 5 de dicho texto legal y conforme, si las hubiese, a las previsiones al respecto incluidas en estas Normas Urbanísticas. También, cuando se trate de actividades incluidas en el Anexo II (Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera) del Decreto 833/1975 de 6 de Febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre de protección del Medio Ambiente Atmosférico.

3.- Los proyectos se ajustarán a la reglamentación técnica y sectorial específica que corresponda en razón de su objeto, a la normativa general que sea de aplicación y a estas Normas Transitorias. En particular deberán satisfacer las exigencias del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, cumplir las condiciones de emisión establecidas por la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y la legislación concordante que la desarrolla y garantizar la adecuación de sus vertidos a la capacidad y características de la estación depuradora.

4.- Los Proyectos de Actividades tendrán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa.
- Plano de situación en relación a las vías públicas a escala 1:1000
- Planos, generales y de detalle, suficientes para la total definición de la instalación a realizar, a las escalas adecuadas.
- Presupuesto.
- Cualquier otra requerida por las citadas leyes de ordenación de la edificación y del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la ordenanza reguladora.

Dicha documentación se presentará siempre en formato DIN-A4 o mayor si fuera necesario.

5.- En su caso, habrán de cumplir con lo previsto en la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, así como su aplicación a los tipos de proyectos, obras o actividades relacionadas en sus anexos.

**Artículo II.4.5.- Normas para la Redacción de Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas.**

1.- Serán de aplicación a los proyectos técnicos definidores de cualquier actuación urbanística sujeta a licencia municipal y no contemplada en los apartados anteriores.

2.- Serán preceptivos cuando así lo exija la legislación vigente aplicable en razón de su objeto y cuando así lo requiera la naturaleza de la actividad de que se trate. Cuando no sean exigibles, se sustituirán por una mera descripción de la actividad, su localización y la valoración de su implantación.

3.- Los proyectos se ajustarán a lo prevenido en estas Normas Transitorias, al planeamiento que lo desarrolle, a las Ordenanzas e Instrucciones Municipales que a su amparo puedan dictarse y a la legislación general, sectorial y técnica que sea de aplicación en cada caso.

4.- Su documentación será como mínimo la siguiente:

- Memoria descriptiva y justificativa.
- Plano de situación en relación a las vías públicas a escala 1:1000 o a escala 1:5000 si se tratara de actividades en suelo no urbanizable y siempre que sea bastante para su perfecta localización.

## 2.- Tipos de licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas podrán ser:

- De Parcelación.
- De Obras.
- De Actividad e Instalaciones.
- De Ocupación o Utilización.
- De Otras Actuaciones Urbanísticas.

## 3.- Procedimiento

El procedimiento de otorgamiento de licencia será conforme a lo establecido en los artículos 152 y siguientes de la mencionada Ley 9/01 de 17 de julio.

## 4.- Solicitud

Para la apertura del Expediente de Concesión de Licencia Urbanística se exigirá la presentación de la oportuna solicitud en instancia dirigida al Excmo. Sr. Alcalde de Los Molinos, firmada por el interesado o representante legal autorizado y acompañada de un mínimo de tres ejemplares del correspondiente proyecto o documentación sustitutoria, según el objeto de la solicitud y lo detallado en el capítulo anterior.

En la solicitud de licencia de obra se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de gestión de residuos de demolición y construcción, así como al Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2.001 y al Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2.002 y publicado en el B.O.C.M. de 8 de abril de 2.002.

Para la concesión de licencia de ocupación o utilización será necesario acompañar el certificado final de obras - si fue preceptiva la dirección técnica de las mismas -, las pertinentes licencias o permisos de otras administraciones competentes por razón de la materia y la conformidad de las compañías suministradoras con las acometidas y redes respectivas y demás requisitos exigibles por la legislación autonómica, estatal y local; en especial la acreditación de haber sido dada de alta la edificación en el correspondiente catastro de urbana.

No se podrán conceder licencias de primera ocupación o de apertura sin que previamente se encuentre garantizado el funcionamiento del sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales que se puedan generar.

## 5.- Validez

Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar, como para terminar las obras, salvo las referidas a usos, que tendrán una vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen.

De haberse otorgado por acto presunto o no contener la licencia indicación expresa sobre dichos plazos, se entenderá otorgada bajo la condición legal de la observancia de los de un año para comenzar las obras y tres años para la terminación de éstas. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 158 de la Ley 9/01, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En los supuestos de licencias de obras concedidas sobre proyecto básico, no podrán comenzar aquellas sin permiso municipal expreso de iniciación, que se concederá previa la presentación y conformidad del proyecto de ejecución. Tal permiso también será obligado en las obras de urbanización, cuya táctica licencia se considerará concedida con la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de urbanización.

## Artículo II.5.4.- Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y Otras Actividades.

El Ayuntamiento de los Molinos en desarrollo de su misión inspectora y de garantía del cumplimiento de la legalidad urbanística y de la obligación de los propietarios de mantener sus predios en condiciones de

- Planos de proyecto.
- Presupuesto.
- Cualquier otra requerida por las citadas leyes de ordenación de la edificación y del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la ordenanza reguladora.

Todos ellos en formato DIN-A4.

## CAPITULO 5º.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION

### Artículo II.5.1.- Objeto.

Dentro de la competencia municipal en el desarrollo y ejecución de estas Normas, la intervención del uso del suelo y de la edificación tiene por objeto el control de las distintas actuaciones urbanísticas que se realicen en el municipio y se encuadra en la global actividad de Policía que el Ayuntamiento desarrolla para garantizar el mantenimiento del Orden Público; en este caso concreto, del Orden Público Urbanístico. Todos los proyectos que se presenten ante el Ayuntamiento, o emanen de éste, deberán cumplir la Ley 2/02, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la Ley 16/02, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación de la Comunidad de Madrid, y la Ley 6/01, estatal, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como cualquier otra normativa que se apruebe con posterioridad sobre la materia, como medida de control para los proyectos, obras y actividades relacionados en sus Anexos, tanto para las licencias de obras como para las de actividades.

### Artículo II.5.2.- Formas de Intervención.

La intervención municipal del uso del Suelo y de la edificación, regulada en el Capítulo III del Título IV de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ejerce - conforme determina el artículo 5º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales- a través de:

- a) Su regulación mediante Ordenanzas, Reglamentos y Bandos de Policía y Buen Gobierno. En los que cabe encuadrar - con otro carácter jurídico - estas Normas Transitorias y los instrumentos de Planeamiento que lo desarrollen.
- b) Se ejecuta el desarrollo municipal reglamentario del contenido de los capítulos 3º y 4º de este Título II de las Normas Urbanísticas, así como de su Título III, en orden a unificar las cuestiones formales de procedimiento y las características y calidades de los elementos y materiales a utilizar en aquellas obras que son municipales o han de revertir al Ayuntamiento, con la Ordenanza Urbanística General de la Edificación y Usos del Suelo, que se incluye como anexo tercero de las presentes Normas Transitorias.
- b) La sujeción de determinados actos urbanísticos a la obtención de licencia previa municipal. Lo que supone un control previo municipal de la legalidad de lo que el ciudadano pretende realizar.
- c) Ordenes Individuales, constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o para su prohibición. Incluso la acción sustitutoria en los casos en que así está dispuesto o así se determine.

### Artículo II.5.3.- Licencias Urbanísticas.

#### 1.- Actividades sujetas

Están sujetas a previa licencia municipal los actos relacionados en el artículo 151 de la Ley 9/01, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En particular, se sujetan al régimen de licencia previa todas las parcelaciones, aún las que no resulten ser urbanísticas.

seguridad, salubridad y ornato público, podrá dictar órdenes de ejecución y de suspensión en los términos establecidos en el Capítulo IV del Título IV de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo II.5.5.- Control y Condiciones de la Ejecución de Obras.**

##### **1.- Inicio**

En las obras de nueva planta se notificará al Ayuntamiento su inicio con una antelación de 15 días, al objeto de que pueda comprobarse por este el replanteo de las mismas.

##### **2.- Condiciones de seguridad**

Todo solar en que se realicen obras de nueva planta, o de reforma que afecten a la fachada existente, deberá cerrarse con una valla de tablones de madera o chapa metálica, ladrillo, etc., suficiente en su composición y dimensiones -a juicio municipal- para garantizar la no accesibilidad incontrolada a la obra y la no caída de materiales y cascotes a la vía pública. Excepcional y justificadamente, dicha valla podrá sustituirse por elementos volados suficientemente resistentes que impidan la caída de escombros a la vía pública. En la ejecución de cualquier tipo de obra se pondrá especial cuidado y se tomarán las debidas precauciones para no dañar las redes generales de infraestructura ni las vías públicas, las cuales, en todo caso, se repondrán a su estado inicial.

En particular, se procederá siempre a ejecutar la acera en todo el frente de la parcela, con el ancho, forma y materiales que el Ayuntamiento determine y sean habituales en el municipio.

##### **3.- Vigilancia**

La autoridad municipal o sus delegados y los técnicos municipales o subrogados competentes, tendrán libre acceso en todo momento al recinto donde se ejecuten obras, para comprobar si las mismas se ajustan a la documentación presentada y a las condiciones establecidas en la licencia.

##### **4.- Acabado de las obras**

Ninguna obra iniciada quedará sin terminar. Cuando esto ocurra, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que las concluya; al menos, en lo necesario para la salubridad, seguridad y ornatos públicos.

##### **5.- Terminación de las Obras**

Finalizadas las obras, se notificará tal extremo al Ayuntamiento, aportándose -si fuera preceptiva su dirección técnica- el correspondiente certificado facultativo de fin de obras, debidamente visado.

### **TITULO III.- ORDENANZA URBANÍSTICA GENERAL DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

La Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial incorpora dentro de las Normas Transitorias del Término Municipal de Los Molinos, la Ordenanza Urbanística General de la Edificación y Usos del Suelo redactada por el Ayuntamiento de Los Molinos y que se incluye a continuación. Esta Ordenanza será únicamente de aplicación en el ámbito para el que se redactan estas Normas Transitorias.

#### **Art. 1.- PRECEPTOS GENERALES:**

Este Ayuntamiento de Los Molinos, en uso de sus facultades y conforme a lo dispuesto en el artículo 4.1 y 5 de la ley Reguladora de las bases del Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de abril, y por el artículo 55 del Real Decreto Legislativo 781/86, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, acuerda establecer la ordenanza urbanística general de la edificación y usos del suelo.

#### **Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

La presente ordenanza urbanística regirá en ámbito físico del término municipal de Los Molinos afectado por las presentes Normas Transitorias a partir del día siguiente a la publicación de la misma, como integrante de las Normas Transitorias, una vez recaída aprobación definitiva, en el B.O.C.M. y una vez cumplido el plazo establecido en el artículo 70 de la Ley Reguladora de las bases del Régimen Local.

#### **TÍTULO I.- LICENCIAS**

##### **Art.3.- LICENCIAS:**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 151 de la Ley 9/01, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Cuando sean promovidos por las Administraciones Públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, se estará a lo previsto en el artículo 161 de la mencionada Ley.

#### **RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS. PRINCIPIOS GENERALES. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIA.**

##### **Art.4.- LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS SE AJUSTARÁN, EN TODO CASO, AL PRINCIPIO DE IGUALDAD ANTE LA LEY.**

4.1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

4.2.- En todo caso el otorgamiento de las licencias no implicará, para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

4.3.- Las licencias quedarán sin efecto, si se incumplieran las condiciones a que están subordinadas y se revocarán cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que de haber existido a la sazón habrían justificado la denegación.

4.4.- Las licencias no afectarán en absoluto a la naturaleza de los bienes de dominio público, constitutivos de un patrimonio, inalienable e imprescriptible del municipio de Los Molinos.

##### **Art. 5.- OBJETO DE LA LICENCIA.**

Es objeto de la licencia comprobar, por parte de la Administración Municipal, que la actividad de los administrados se adecua a la normativa urbanística.

Para ello, las solicitudes de licencias urbanísticas deberán ir acompañadas del correspondiente proyecto técnico, aunque este únicamente será exigido en los casos expresamente indicados en la legislación pertinente.

##### **Art. 6.- RESPONSABILIDADES.**

6.1.- Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de resistencia de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc. que estimen convenientes, satisfaciendo la normativa técnica vigente, siendo en todo caso, responsables con arreglo a la legislación general de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad y responsabilidad profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

**6.2.-** Todo técnico, por el sólo hecho de firmar un proyecto para solicitar la correspondiente licencia de obras, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

**6.3.-** El propietario del inmueble, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por edificar sin licencia o con inobservancia de las condiciones impuestas.

**6.4.-** Cuando por la gravedad de la infracción así lo crea conveniente, el Ayuntamiento podrá dirigirse al Colegio Oficial que corresponda, para que adopte las medidas pertinentes al caso, sin perjuicio de ejercitar las acciones legales que procediesen.

#### **Art. 7.- PLAZOS DE VIGENCIA DE LAS LICENCIAS.**

**7.1.-** Todas las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar, como para terminar las obras, salvo las referidas a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen. De haberse otorgado por acto presunto o no contener la licencia indicación expresa sobre dichos plazos, se entenderá otorgada bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y tres años para la terminación de éstas.

**7.2.-** Se podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de las licencias, previa audiencia al interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el número 1.

**7.3.-** La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o desestimada la solicitud que haya sido deducida, se podrá aplicar el régimen de ejecución sustitutoria o, en su caso, la expropiación forzosa en los términos del artículo 162 y siguientes de la Ley 9/01, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sin necesidad de la inclusión de la parcela o solar en área delimitada al efecto.

#### **Art. 8.- CONDICIONES DE INICIACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

**8.1.-** A los efectos señalados en el artículo anterior, sólo se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.
- Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, al objeto de la licencia.

**8.2.-** El incumplimiento del plazo comportará en todo caso:

- La caducidad de la licencia, excepto cuando se hubiera obtenido su prórroga.
- La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico constructiva, que se hubiere aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la precisión para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, como si de nueva licencia se tratase.

**8.3.-** El plazo de prórroga para la conclusión de las obras dependerá de las ya ejecutadas y de la complejidad de las pendientes de realizar, en su caso, de la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga, que se registrará, en todo caso, por lo dispuesto en el artículo anterior.

#### **Art. 9.- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA.**

**9.1.-** La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas, a lo siguiente:

- Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento, expedición o concesión de licencia y del impuesto correspondiente, en su caso, y cuantos gastos extraordinarios ocasiones a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella derivadas de su ejecución.
- Construir o reponer la urbanización del entorno de la finca en el plazo de construcción de la obra.
- Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimento, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquelines, barandas, escaleras, imbormales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna, nocturna y de conservación las vallas de protección y precaución, durante el tiempo de realización de las obras.

**9.2.-** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será fijado previo informe de la Oficina Técnica Municipal.

### **TÍTULO II.- TRAMITACIONES DE SOLICITUDES DE LICENCIA.**

#### **CAPÍTULO I.**

##### **Art. 10.- PROCEDIMIENTO.**

El procedimiento y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en los artículos 151 al 157 de la Ley 9/01, de 17 de julio, del Suelo de la C.A.M. y por lo que determine el Reglamento Orgánico de la Corporación.

#### **CAPÍTULO II.**

##### **Art. 11.- PLAZOS.**

Se estará a los plazos establecidos en los artículos mencionados en el artículo anterior.

##### **Art. 12.- SILENCIO ADMINISTRATIVO.**

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de las presentes Normas Transitorias y de los instrumentos que las desarrollen.

##### **Art. 13.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES.**

**13.1.-** Si el proyecto presentado se ajustase estrictamente a los Planes, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si hubiese cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas Ordenanzas, se otorgará la licencia.

**13.2.-** Cuando de los informes de los Servicios Técnicos municipales o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia resultasen deficiencias, se distinguirá entre subsanables o insubsanables.  
**13.3.-** Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales del proyecto, y en todo caso, las siguientes:

- Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
- Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
- Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al autorizado.
- Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificable.
- No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

**TÍTULO III.**

**CAPÍTULO I.**

**Art. 14.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

**14.1.-** Están sujetos a licencia urbanística todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y, en particular, los siguientes:

- Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.
- Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- La apertura de caminos, así como su modificación y pavimentación.
- La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- Las instalaciones que afecten al subsuelo.

- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.
- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- Los actos de construcción, edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.
- Los demás actos en que así lo disponga el planeamiento urbanístico de estas Normas Transitorias y los instrumentos de desarrollo del mismo.

La relación anterior de actos sujetos a licencia tiene carácter enunciativo y no limitativo.

**14.2.-** Los actos promovidos por las Administraciones Públicas se regulan conforme a lo previsto en el artículo 160 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**14.3.-** Están también sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.

**14.4.-** No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos debidamente aprobados y cuantías otras sean objeto de órdenes de ejecución.

**Art. 15.- OBRAS MENORES.**

**15.1.-** Tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en las Normas, tanto de carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de conservación, mantenimiento o reforma, no afecte o comprometa a los elementos o características estructurales de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes sea cual sea el tipo de obra.
- Que por su escasa complejidad a nivel técnico y por no existir incidencia para la seguridad de las personas y cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto técnico.

**15.2.-** Serán consideradas especialmente como obras menores sometidas a licencia municipal e incluidas en el artículo anterior, las siguientes:

- a) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:
  - Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
  - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obra mayor.
  - Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta.
  - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
  - Colocación de anuncios y bastidores para ello, exceptuando los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
  - Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.
  - Instalación de marquesinas para comercio.

- Que las obras afecten a la seguridad del propio edificio o a las de las construcciones colindantes.
- Que las obras afecten a la composición y aspecto de las fachadas que den a calles o plazas y que puedan suponer una alteración de los valores estéticos de las mismas.

## CAPÍTULO II.

### Art. 16.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ALINEACIÓN OFICIAL.

**16.1.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 64.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el certificado urbanístico es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o un sector. Cualquier administrador tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue información en el plazo de un mes a contar desde la solicitud. El Ayuntamiento exigirá para la concesión de la licencia de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

**16.2.-** La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, tendrá por objeto que el Ayuntamiento señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

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

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada por el Técnico Municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

### Art. 17.- LICENCIA DE SEGREGACIÓN O PARCELACIÓN.

**17.1.-** Con la solicitud de licencia de parcelación, se presentará la documentación requerida por el artículo 156 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**17.2.-** La documentación técnica se presentará por duplicado, sin perjuicio de que por los Servicios Técnicos Municipales, dada la magnitud o complejidad de la misma, se solicite la cumplimentación de un proyecto de reparcelación visado por el Colegio competente.

### Art. 18.- LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN ORDINARIAS.

**18.1.-** Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se exigirá la presentación del proyecto de obras visado y suscrito por técnico competente realizado de acuerdo con las normas generales de urbanización que se recogen en estas Normas Transitorias.

**18.2.-** Las modificaciones no substanciales del proyecto se podrán introducir mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y el técnico.

**18.3.-** Depósito de garantía: El solicitante deberá presentar garantía, en cualquiera de las formas legalmente previstas, a fin de cubrir los costes necesarios, si por el titular de la licencia no se ejecutase la obra o se dañase el dominio público municipal.

- b) Obras auxiliares de la construcción.
- Establecimiento de vallas o cercas de precaución o protección, así como andamios y similares.
  - Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiese otorgado licencia de obras.
  - Colocación de grúas torres, ascensores, norias y otros aparatos elevadores para la construcción.
  - Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- c) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecuación de edificios.
- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones estéticas, sin que se cambien su uso ni se modifiquen las condiciones de su apertura.
  - Reparación de cubiertas y azoteas, salvo reposición de elementos aislados.
  - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico, salvo cuando se precise la colocación de andamio.
  - Colocación de puertas y persianas en aberturas.
  - Colocación de rejas.
  - Construcción, reparación o sustitución de tuberías.
  - Construcción de pozos y fosas sépticas.
  - Abertura o modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
  - Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
  - Formación de aseos en locales comerciales y almacenes, obras en fachada y apertura de nuevos locales.
  - Construcción y modificación escarpantes.
  - Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
  - Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a la estructura.
  - Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques de superficie no mayor a 50 metros cuadrados y cuya altura total no exceda de 2,5 metros.
- d) Obras en solares o patios.
- Establecimiento de vallas o cercas definitivas cuando no precisen cimentación.
  - Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela que están exceptuados de licencia.
  - Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correo en la vía pública, o similares.
- 15.3.-** Las obras menores serán de tramitación abreviada y conforme a lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 15.4.-** Para estas obras, operaciones o trabajos, tipificados como obras menores en el presente artículo, no será necesario proyecto técnico ni dirección facultativa, siempre que no concorra alguna o todas de las siguientes condiciones:
- Que el proyecto sea exigible por la Ley de Ordenación de la Edificación u otra normativa sectorial.
  - Que las obras tengan, por circunstancias concretas de ejecución, una incidencia clara en la seguridad de las personas que la ejecutan o en el público viandante.

**23.3.-** Cuando por las características de la acera y de la vía pública, por la ubicación de la valla se dificultase el tránsito de los viandantes, la Oficina Técnica Municipal fijará las características de la valla, y se ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas medidas de seguridad para la circulación en la vía pública.

**23.4.-** No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

**23.5.-** Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en sí mismas o en su montaje, peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

**23.6.-** En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

**23.7.-** Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

**23.8.-** Las instalaciones de las vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público. Debiendo procederse a cercar la parcela conforme a la alineación oficial, con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa.

#### **Art. 24.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.**

En el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a vestuarios y depósito de materiales o elementos de construcción. Esta autorización solamente podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obra y una vez otorgada esta. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

#### **Art. 25.- LICENCIA DE GRUAS TORRES.**

**25.1.-** Con la solicitud de licencia para la instalación de grúas torres se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra, y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.
- Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.
- Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que este asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras permanezca en la obra.

#### **Art. 19.- LICENCIA DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIÓN Y REFORMA.**

**19.1.-** La documentación a presentar será la establecida, según el caso, en los artículos 153 y 154 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid; siendo por duplicado la documentación técnica (o los ejemplares necesarios para los informes preceptivos sectoriales).

**19.2.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

#### **Art. 20.- LICENCIAS DE OBRAS MENOR.**

Las solicitudes de licencia de obra menor, además de la documentación exigida por el artículo 156 de la Ley del Suelo, deberán ir acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

#### **Art. 21.- LICENCIA DE DEMOLICIÓN O DERRIBO.**

**21.1.-** Los derribos se verificarán con sujeción al horario que establezca la Policía Local para la ejecución del mismo. Debiendo solicitar el interesado la fijación del horario con una antelación de por lo menos 72 horas.

**21.2.-** Queda prohibido la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

**21.3.-** Los materiales procedentes de derribos o de cualquier clase de obra se transportarán a vertedero autorizado en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, cargo o polvo en el trayecto.

**21.4.-** Queda prohibido arrojar escombros a la calle, siendo responsable de los daños que se produzcan el director técnico de la obra. Igualmente queda prohibido ocupar la vía pública con materiales y maquinarias que se empleen en la construcción salvo autorización expresa del Ayuntamiento, lo que comportará el pago de la correspondiente tasa.

#### **Art. 22.- LICENCIA DE APEOS.**

**22.1.-** Se exigirán los mismos documentos que para la licencia de derribo.

**22.2.-** Cuando por derribo y obras de una edificación sea necesario apeaer la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido en el Código Civil.

**22.3.-** En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los colindantes de la finca, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

#### **Art. 23.- LICENCIA DE VALLADO DE OBRAS.**

**23.1.-** Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la de obra o de derribo o simultáneamente a éstas.

**23.2.-** En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a una distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre para los peatones para lo que la Oficina Técnica Municipal fijará las características de la valla y su posición.

### CAPÍTULO III.

#### SECCIÓN Iª.

##### Art. 27.- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

27.1.- Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- Conservar siempre que sea posible, el vado o ano exento, así como la acera correspondiente a la finca.
- Mantener en buen estado de conservación la valla o cualquier otro elemento de precaución.
- Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

27.2.- Además de las mencionadas prescripciones deben tenerse en obra a disposición de la inspección municipal:

- El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
- Un ejemplar del proyecto aprobado.
- El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras y, en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

27.3.- La autoridad municipal cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso, o bien su demolición o cierre, podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, aviso o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

##### Art. 28.- DIRECCIÓN FACULTATIVA.

28.1.- No se permitirá la iniciación de actividades, al objeto de una licencia de obra concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin que se cumplan los requisitos siguientes:

- Comunicación al Ayuntamiento del facultativo/s designado/s como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará visada por el Colegio correspondiente.
- Cuando la obra comporte movimiento de tierras, junto con la anterior notificación se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajo si no se hubiera aportado con la petición inicial.

##### Art. 29.- RENUNCIA Y CAMBIO DE TÉCNICOS O EMPRESA CONSTRUCTORA.

29.1.- Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el colegio correspondiente.

29.2.- El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso se suspenderían las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

29.3.- Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días deberá poner tal circunstancia en conocimiento del Ayuntamiento, mediante escrito en el

- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

25.2.- La petición de licencia para instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que se vayan a instalar, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

- Las torres grúas y montacargas usadas para elevar o descender materiales en las obras, deberán ser de materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán amarradas rígidamente y se apoyarán sobre bases firmes. Los elementos más importantes de la torre se unirán con empernaduras.

- Si fuera preciso, las torres estarán correctamente arriostradas. Las amarras no deberán fijarse en partes inseguras. Cuando sea imprescindible pasar con arriostramientos o amarras sobre la vía pública la parte más baja estará suficientemente elevada para que no obstaculice el tránsito normal de vehículos y peatones.

- Ninguna clase de grúa podrá situarse ni en las calzadas, ni en la acera de las vías públicas, y si únicamente en el interior del inmueble o dentro de la valla de protección que, en todo caso, será obligatorio construir.

- Se prevenirán las defensas para evitar el contacto con canalizaciones, conexiones y conducciones de servicio público.

- Si fuere necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrado, cables sensores y otros elementos de servicios públicos, deberá contarse por anticipado con las entidades o compañías suministradoras interesadas, corriendo a cargo del solicitante los costes que se ocasionen.

- Será obligatorio que los elementos transportados por la grúa vayan alojados o suspendidos de forma que guarden las debidas garantías de seguridad a juicio del Director Facultativo de las obras y siempre bajo su responsabilidad. Cuando la grúa deje de funcionar, tanto el brazo como el contrapeso quedarán proyectados dentro del recinto de la obra, siendo sancionada la empresa constructora por el incumplimiento de esta prescripción.

##### Art. 26.- LICENCIA DE CALA PARA LA CONEXIÓN DE LA RED GENERAL DE AGUA Y RED DE SANEAMIENTO.

La solicitud de la licencia de cala para la acometida a la red de agua, habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa:

- Plano de situación a escala en que se delimita la finca en la que se va a realizar la acometida.
- Croquis aportado por la compañía suministrador, en el que se marcará la superficie de la cala.

Si la licencia fuera para acometida a la red de saneamiento, se aportará plano de situación de la finca. En este supuesto el solicitante se atenderá a la licencia de obra que se le conceda en la que se indicará la distribución más conveniente, así como el tipo de material que se deberá utilizar para ejecutar la misma. En cuanto a la reposición del pavimento, se estará a las disposiciones contenidas en la correspondiente ordenanza fiscal y, en todo caso, se deberá avalar o depositar el coste de dicha reposición, más un cincuenta por ciento de dicho coste, que le será devuelto al interesado una vez obtenido el informe favorable a la reposición realizada.

que junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación del nuevo constructor.

#### SECCIÓN 2ª.

#### Art. 30.- COMUNICACIÓN DE LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS Y LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

**30.1.-** Terminadas las obras, el titular o promotor de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera ocupación, uso o puesta en servicio, al que deberá acompañar:

- Certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el correspondiente colegio profesional, en el que se acrediten además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.
- Certificación del coste total de las obras, así como de las direcciones facultativas exigibles.
- Copia de haber sido dado de alta la nueva edificación en el I.B.I.

**30.2.-** Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, la Oficina Técnica realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, ordenanzas municipales y demás disposiciones reguladoras, y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 153 y 154 de la Ley 9/01, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se expedirá acta de conformidad con las mismas a los efectos de la concesión de la licencia de primera ocupación o uso de la puesta en servicio. Si por el contrario, se observase algún defecto se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

**30.3.-** La licencia de uso u ocupación o la puesta en servicio se otorgará en el plazo de un mes, desde el informe de conformidad de la oficina técnica, o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados en su caso.

**30.4.-** Simultáneamente se liquidarán las tasas de la licencia en función del coste definitivo de las obras, más modificaciones y certificación de la obra girada por el técnico facultativo y visadas por el colegio correspondiente, a que se refiere el párrafo del número uno anterior.

**30.5.-** Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía, etc., exigirán para la tramitación de los respectivos servicios, la licencia de primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones generales.

**30.6.-** El incumplimiento de esta exigencia por parte de las empresas suministradoras dará lugar a que por la Administración se imponga una multa, del tanto al doble del importe de la acometida, sin perjuicio de otras sanciones que resultaren procedentes.

#### SECCIÓN 3ª.

#### Art. 31.- DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVALES.

**31.1.-** Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, en su caso, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice, según lo establecido en las presentes ordenanzas.

**31.2.-** Si al tiempo de otorgarse la licencia de primera ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizar el depósito o fianza, su devolución

no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados o pagados efectivamente.

#### CAPÍTULO IV.

#### ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y DECLARACIÓN DE RUÍNA.

#### Art. 32.- OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descuberto, aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a su conservación y limpieza siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe de los servicios técnicos.

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

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas y a las cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria.

Por el Ayuntamiento se podrá, mediante la oportuna orden de ejecución, requerir al titular del inmueble la adopción de determinadas actuaciones en razón del interés turístico o estético, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si se contuviesen en el límite del deber de conservación que les corresponde y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordena, cuando se rebase para obtener mejoras de interés general.

#### Art. 33.- DECLARACIÓN DE ESTADO DE RUÍNA.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 171 y 172 de la Ley 9/01, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### TÍTULO IV.

#### LICENCIAS DE APERTURA, INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES. SECCIÓN 1ª.

#### Art. 34.- ACTIVIDADES E INSTALACIONES SUJETAS A LICENCIA.

**34.1.-** Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal.

**34.2.-** Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de actividades, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se deriven de esta omisión.

**34.3.-** Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es en principio autorizable a tenor de lo previsto en el planeamiento.

**34.4.-** El Ayuntamiento podrá realizar visitas periódicas a las actividades e instalaciones, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ellas se expresan, levantando actas de inspección.

## **SECCIÓN 2ª.**

### **CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES.**

#### **Art. 35.- ACTIVIDADES INOCUAS.**

**35.1.-** Se consideran inocuas:

Las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgo para las personas, considerándose así, las que a continuación se relacionan y otras análogas, siempre que no superen los límites particulares establecidos para cada una de ellas y los generales indicados en el apartado 2 y no se encuentre recogidas en la Ley 2/2002 del 19 de junio de Evaluación Ambiental.

#### **I.- USOS DE VIVIENDA.**

- I.1.- Despachos profesionales.
- I.2.- Actividades artesanales.

#### **II.- USO DE GARAJE/APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMÓVIL.**

- II.1.- Aparcamiento hasta 100 m<sup>2</sup> (a razón de 1 plaza por cada 20 m<sup>2</sup>). Excepto garajes de viviendas unifamiliares.
- II.2.- Exposición y/o venta de automóviles, con superficie hasta 100 m<sup>2</sup>.
- II.3.- Exposición y/o venta de motocicletas.

#### **III.- USO DE INDUSTRIA Y ALMACEN.**

Actividades artesanales, sin superar los 150 m<sup>2</sup> de superficie y los 3 CV de potencia instalada, salvo indicación expresa.

- III.1.- Talleres de armería (sin manipulación ni almacenamiento de productos explosivos o inflamables).
- III.2.- Talleres de fabricación o reparación de aparatos eléctricos de medida, regulación, verificación y control.
- III.3.- Talleres de fabricación o reparación de electrodomésticos.
- III.4.- Talleres de fabricación de aparatos y utensilios eléctricos o electrónicos.
- III.5.- Talleres de máquinas de coser, máquinas de escribir y similares.
- III.6.- Talleres de relojería.
- III.7.- Talleres de reparación de instrumentos ópticos y fotográficos, incluido montura de gafas y cristales.
- III.8.- Talleres de joyería, bisutería, orfebrería y platería.
- III.9.- Talleres de reparación de instrumentos musicales.
- III.10.- Talleres de reparación de juegos, juguetes y artículos de deporte.
- III.11.- Talleres de reparación de bicicletas y otros vehículos sin motor.
- III.12.- Elaboración de helados.
- III.13.- Talleres de prendas de vestir (sastrería, camisería, guantería, sombrería, zapatería excepto calzado de goma, géneros de punto, bordado, peletería y similares).
- III.14.- Talleres de artículos de marroquinería y viajes.
- III.15.- Talleres de confección de artículos textiles para el hogar.
- III.16.- Talleres de encuadernación.
- III.17.- Laboratorios farmacéuticos y de análisis clínicos sin manipulación de productos inflamables.

- III.18.- Almacenes de peligrosidad baja de materias primas agrarias, productos alimenticios y bebidas.
- III.19.- Almacenes de peligrosidad baja de textil, confección, calzado y artículos de cuero.
- III.20.- Almacenes de electrodomésticos.
- III.21.- Almacenes de artículos de ferretería, excepto plástico.
- III.22.- Almacenes de materiales de construcción, excepto maderas, plásticos, pinturas y barnices.
- III.23.- viveros de plantas y flores (sin limitación de superficie).

#### **IV.- USO COMERCIAL.**

Actividades sin superar los 250 m<sup>2</sup> de superficie y los 3 CV de potencia instalada.

- IV.1.- Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, excepto carnicerías, casquerías, pescaderías, bares y cafeterías.
- IV.2.- Venta de prendas confeccionadas para vestido y adornos, incluidas zapaterías, bordados, bisutería y similares.
- IV.3.- Mercaderías.
- IV.4.- Venta de artículos textiles para el hogar.
- IV.5.- Venta de artículos de marroquinería y viaje.
- IV.6.- Lavanderías y tintorerías (Sólo recogida y entrega de prendas sin lavado o limpieza de las mismas).
- IV.7.- Farmacias sin manipulación o almacenamiento de productos inflamables.
- IV.8.- Venta de artículos de limpieza, perfumería, higiene y belleza, excepto droguerías, cererías y similares.
- IV.9.- Venta de muebles.
- IV.10.- Venta de electrodomésticos y material eléctrico.
- IV.11.- Ferreterías y venta de artículos de menaje.
- IV.12.- Venta de artículos de cerámica, vidrio y materiales de construcción.
- IV.13.- Exposición y/o venta de bicicletas y sus accesorios.
- IV.14.- Venta de aparatos e instrumentos ópticos, médicos, ortopédicos y/o fotográficos.
- IV.15.- Venta de libros, artículos de papelería y escritorio.
- IV.16.- Venta de flores, plantas, peces vivos y pequeños animales domésticos.
- IV.17.- Venta de artículos de joyería, relojería, platería y bisutería.
- IV.18.- Juguetería y venta de artículos de deporte.
- IV.19.- Venta de material fonográfico y videográfico (disco, cassettes de audio y video, etc.)
- IV.20.- Alquiler y venta de cintas de video (video-club)
- IV.21.- Peluquerías y salones de belleza.
- IV.22.- Estandos, despachos de loterías y apuestas.
- IV.23.- Alquiler trajes o disfraces.
- IV.24.- Anticuarios y almonedas.
- IV.25.- Herbolarios.
- IV.26.- Venta de artículos de regalo.
- IV.27.- Reproducción de documentos (excepto copia de planos con amoniaco y similares).
- IV.28.- Estudios fotográficos.
- IV.29.- Venta de armas (sin munición y manipulación).

#### **V. USO DE OFICINAS.**

- Actividades sin superar los 250 m<sup>2</sup> de superficie y los 2 CV de potencia instalada.
- V.1.- Oficinas privadas en general.

Deberá solicitarse cambio de titularidad de licencia, aunque no exista variación en la actividad ni en el local, la solicitud se acompañará:

- De la licencia de apertura anterior y el recibo acreditativo de la baja de aquel en licencia fiscal y la nueva alta.
- Fotocopia del D.N.I., C.I.F. o N.I.F.
- Declaración jurada de que la actividad pretendida es la misma que la que se había venido desarrollando conforme a la licencia dada en su día y que no se han realizado obras algunas y las instalaciones se mantienen.

En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

Si lo que ha variado es la razón social, siendo los titulares los mismos se dará cuenta al Ayuntamiento adjuntando fotocopia de la escritura de la sociedad en la que se recoja la nueva administración.

### TITULO IV.-NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### **Artículo IV.0.1.- Previsiones mínimas.**

Las previsiones mínimas que habrán de considerarse en la redacción y ejecución de los Proyectos de Urbanización y las condiciones mínimas a que habrán de ajustarse serán las indicadas en los artículos siguientes de este Título, así como a la normativa técnica estatal y autonómica aplicable en cada caso.

#### **Artículo IV.0.2.- Abastecimiento de Agua.**

1.- Cuando proviniese del Canal de Isabel II, la red se ajustará a su normativa específica, especialmente en lo referente en las especificaciones relativas a las dotaciones, diseño, materiales y diámetros mínimos en los proyectos de las nuevas actuaciones que se desarrollen.

2.- Si el suministro no fuese municipal, se cumplirá que:

- 2.1.- Toda captación de agua será conforme a lo prevenido por la Ley 29/1985 de 2 de Agosto, de Aguas, y gozará, por tanto, de las obligadas autorizaciones y concesiones.
- 2.2.- La potabilidad del agua - calidad de la captación y tratamientos necesarios -, las características de toda la red y la vigilancia de la idoneidad del suministro, será conforme a la reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de la calidad de las aguas potables de consumo público (R.D. 1423/1982, de 18 de Junio).

3.- En todo caso, el cálculo de las instalaciones se realizará en base a los siguientes parámetros:

##### 3.1.- Dotación mínima:

    Uso residencial ..... 250 l/hab/día.

    Uso industrial ..... 20 m<sup>3</sup>/Ha/día.

3.2.- Consumo máximo y reserva: Como mínimo, se tomará 2,5 veces el consumo diario medio. Lo que se estima equivalente al consumo total de un día punta.

3.3.- Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de calles.

En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a las redes de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse a esta Empresa para su aprobación.

- V.2.- Oficinas bancarias, Cajas de Ahorros o similares.
- V.3.- Oficinas profesionales no domésticas.
- V.4.- Oficinas de entidades financieras, de seguros, inmobiliarias y similares.
- V.5.- Agencias de viaje.
- V.6.- Clínicas veterinarias.
- V.7.- Consultorios médicos sin hospitalización, radiología ni medicina nuclear.
- V.8.- Dentistas, sin radiología.
- V.9.- Oficinas para alquiler de bienes y servicios en general.
- V.10.- Sedes de partidos políticos, organizaciones sindicales, profesionales, patronales, regionales, religiosas y similares.
- V.11.- Oficinas de la Administración.

#### VI. USO HOTELERO.

Actividades sin superar los 250 m<sup>2</sup> de superficie y los 3 CV de potencia instalada.

VI.1.- Residencias comunitarias, incluidas las casas de huéspedes, fondas, etc.

#### VII.- USO DOTACIONAL.

Actividades sin superar los 250 m<sup>2</sup> de superficie y los 3 CV de potencia instalada.

VII.1.- Guarderías y jardines de infancia.

VII.2.- Centros de enseñanza, incluidas autosecuelsas sin guarda de vehículos.

VII.3.- Centros de investigación.

VII.4.- Academias, salvo baile, danza y música.

VII.5.- Salas de exposiciones.

VII.6.- Policlínica sin hospitalización, quirófano, radiología ni medicina nuclear.

VII.7.- Centros de culto.

#### VIII.- USO SINGULAR

Actividades no contempladas en los puntos anteriores, previo estudio de su inocuidad por parte del Ayuntamiento de Los Molinos.

#### 35.2.- Son límites de carácter general los siguientes:

- Instalaciones y/o aparatos de aire acondicionado hasta una potencia total de 10.000 frig./h.
- Equipos informáticos que no precisen una instalación de aire acondicionado de potencia superior a 10.000 frig./h.
- Generadores de calor hasta una potencia total de 25.000 Kcal/h-
- Hornos eléctricos hasta una potencia total de 10.000 KW.

#### Art. 36.- ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

Se consideran actividades clasificadas las comprendidas en el R.A.M.I.N.P., Decreto 2414/61, de 30 de noviembre y se tramitarán de acuerdo con los artículos 29 a 37 del mismo, así como de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2002 del 19 de junio de Evaluación Ambiental.

#### SECCIÓN 3ª.

#### Art. 37.- LICENCIA DE INSTALACIÓN Y APERTURA DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES, COMERCIALES, DE OFICINAS Y OTROS USOS.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley 9/01, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La documentación técnica será entregada por duplicado.

Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

**Artículo IV.0.3.- Saneamiento.**

1.- Será obligatoria la construcción de una red de alcantarillado separativa, cuyo cálculo se ajustará a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena:
  - mínima = 0,5 m/sg.
  - máxima = 3,0 m/sg.
- Se instalarán cámaras de descarga automática en cabecera de cada ramal, con capacidad de 0,5 m<sup>3</sup> para diámetro < 30 cm. y de 1,0 m<sup>3</sup> en las restantes.
- Se construirán pozos de registro visitables en todo cambio de dirección o rasante y, en alineaciones rectas, a distancias no superiores a 50 m.
- Se utilizarán tuberías de hormigón centrifugado o PVC para secciones de conducto de hasta 60 cm. de diámetro y de hormigón armado para secciones superiores.
- La sección mínima de cualquier conducto será de 20 cm de diámetro.

2.- Toda red de saneamiento urbano conectará a la red municipal garantizándose que los vertidos sean adecuados a la depuradora.

3.- En otros supuestos, para el vertido del efluente será necesaria la pertinente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de conformidad con el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de Abril). En todo caso, los vertidos se ajustarán a las indicaciones que respecto de su depuración se recojan en las referidas autorizaciones, conforme a lo prevenido en el artículo 251 del citado reglamento. Asimismo se tendrán en cuenta las condiciones de vertido a la red general que señala la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema General de Saneamiento, así como el Decreto 62/94, de 16 de junio, por el que se establecen normas complementarias para la caracterización de vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

4.- La conexión de alcantarillado de los nuevos desarrollos a las redes de saneamiento de la Comunidad de Madrid requerirá autorización del titular patrimonial de las mismas, de acuerdo con el artículo 8º del Decreto 170/98, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

5.- La red de aguas pluviales deberá prolongarse hasta su vertido a un cauce en un punto autorizado por el organismo competente de la C.A.M., no permitiéndose su conexión a la actual red unitaria de saneamiento. En todo caso se recomienda la construcción de depósitos, estanques, etc. con objeto de reutilizar mediante bombeo las aguas pluviales a través de redes de riego y baldeo.

**Artículo IV.0.4.- Suministro de Energía Eléctrica.**

1.- El suministro de Energía Eléctrica vendrá garantizado mediante documento que acredite el correspondiente acuerdo con la compañía suministradora.

2.- Las líneas de transporte u otras instalaciones que racionalmente hayan de ubicarse o discurrir por terrenos no afectos al uso público se realizarán mediante el establecimiento de las servidumbres de paso necesarias para su instalación y conservación.

3.- Las redes de distribución serán siempre subterráneas y discurrirán por vías, espacios libres y zonas verdes públicas, salvo imposibilidad material en que se estará a lo prevenido en el punto anterior.

4.- El cálculo de la Red de Baja Tensión se realizará conforme a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes; previéndose en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas por la Instrucción MBIT y el grado de electrificación deseado para las viviendas, que no será nunca inferior a 3 KW/vivienda.

La carga total se deducirá conforme a la citada Instrucción MBIT y en el cálculo de la red se tomarán como potencias de paso las deducidas por aplicación de los siguientes coeficientes correctores:

Nº de Acometidas	1	2	3	4	5	6	7
Coefficiente de Simultan.	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70

**Artículo IV.0.5.- Alumbrado Público.**

1.- El alumbrado público se proyectará de suerte que no sólo garantice un nivel de iluminación suficiente, sino que ayude a crear un ambiente agradable y potencie los valores estéticos, naturales o culturales, del entorno.

En todo caso, el diseño y los elementos de alumbrado público deberán adecuarse al máximo para no producir contaminación lumínica, respetando las recomendaciones oficiales en la materia.

Se utilizarán luminarias eficientes energéticamente, que eviten las pérdidas de flujo luminoso por encima de la horizontal y la consiguiente contaminación lumínica.

Asimismo, con el fin de conseguir el mayor ahorro energético posible en el alumbrado público, se instalarán los mecanismos oportunos para garantizar el encendido del mismo, estrictamente a las horas en que sea necesario. Con el mismo fin se instalarán los mecanismos automáticos de regulación del nivel luminoso de tal manera que se pueda reducir el nivel de iluminación a partir de una determinada hora, siempre que quede garantizada la seguridad.

2.- Los niveles de iluminación mínimos, según el tipo de espacio serán:

Tipo de Vía	Iluminancia
Vía rodada principal	..... 12 Lux
Vía rodada secundaria	..... 8 Lux
Vía peatonal y/o de servicio	.... 4 Lux

**Artículo IV.0.6.- Red Viaria. Pavimentaciones.**

1.- Queda prohibida la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio del suelo urbano sujeto a reforma o propio del suelo urbanizable. En este sentido, las parcelas con frente a carretera no tendrán acceso desde la misma, sino desde otras vías secundarias o de servicio que al efecto se tracen.

2.- Las carreteras que atraviesan el término municipal de Los Molinos son todas de titularidad autonómica; por lo que el régimen de aplicación es el deducido de la Ley 3/1991 de carreteras de la C.A.M.

3.- En particular y dado que ninguna se integra en la red principal, la zona de protección queda limitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a 15 m de las mismas. De ellos, los tres más próximos a la carretera constituyen la zona de dominio público y tienen la calificación de suelo no urbanizable de protección.

4.- En suelo urbanizable y en suelo urbano sujeto a reforma interior, las dimensiones de la red viaria serán las señaladas en los planos nº 4 de alineaciones y rasantes. En caso de no estar fijadas en plano, serán como mínimo las siguientes:

4.1.- Uso residencial.-

- Aceras	..... 1,20 m
- Sendas Peatonales	..... 3,40 m
- Calzada en vías rodadas secundarias	..... 6,00 m
- Calzada en vías rodadas principales	..... 9,00 m
- Sección total en red arterial principal	..... 15,00 m
- Bulevares: Calzada mínima	..... 6,00 m
- Mediana mínima	..... 6,00 m

**4.2.- Uso industrial.-**

- Sección total en vías principales.....20,00 m
  - Sección total en vías secundarias ..... 15,00 m
- 5.-** Las vías para tráfico rodado serán, en todo caso, pavimentadas. El firme se proyectará y dimensionará atendiendo al tipo e intensidad del tráfico presumible, admitiéndose tanto los firmes rígidos como flexibles y las capas de rodadura tanto bituminosas como de hormigón.
- 6.-** Las pendientes máximas serán:

- En vías de las redes arterial y principal (planos nº3):
  - 10 % Para tráfico exclusivamente ligero.
  - 6 % Para otro tipo de tráfico.

En el resto de la red viaria:

- 12% Para tráfico exclusivamente ligero.
- 7% Para otro tipo de tráfico

**7.-** El trazado de la red viaria será tal que permita en todo punto dos rutas alternativas de acceso, cuando menos; no tolerándose fondos de saco que tengan más de 70 m de longitud o sirvan a más de 10 viviendas (o residencias colectivas o usos terciarios o de otra índole, con frecuencia de acceso o intensidad de ocupación equivalentes), los cuales tendrán en su remate un espacio libre circular, accesible al tráfico rodado, de 15 m de diámetro mínimo, impidiendo, en todo caso, la invasión por vehículos de suelos no urbanizables.

**8.-** En el caso de que se deba actuar sobre un viario rodado construido o por construir sobre vía pecuaria se estará a lo indicado en el apartado relativo al "uso vía pecuaria" de las normas urbanísticas.

**9.-** El diseño viario tendrá en cuenta las reservas necesarias para la instalación de contenedores, de acuerdo con el Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 70/97, de 12 de junio.

**10.-** Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el decreto 78/99 (BOCM 8-6-1999) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la C.A.M.

**Artículo IV.0.7.- Jardinería. Plantaciones.**

A los criterios de elección de especies vegetales en zonas verdes se añadirá que sus requerimientos hídricos sean bajos como medida de ahorro de agua, evitando en lo posible la creación de grandes praderas de césped cuya demanda de agua es elevada.

En el caso de que inevitablemente resultasen afectados en el proceso de urbanización determinados pies arbóreos o grupos de vegetación, será de aplicación el método de valoración del arbolado ornamental "Norma Granada" aprobado por el Consejo de Gobierno para su aplicación en todo el territorio de la Comunidad de Madrid (Acuerdo de 7 de noviembre de 1.991), sustituyendo los ejemplares eliminados por otros que se consideren adecuados por su resistencia climática y su ubicación.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter y función. No obstante, será obligatoria la plantación de arbolado - en la cuantía, tipo y porte adecuados- en los siguientes supuestos:

- En la mediana y ambas aceras de los bulevares.
- En las vías principales de tráfico rodado.
- En las playas de estacionamiento de vehículos y en los aparcamientos en batería.
- En sendas, calles, plazas y espacios peatonales en general.
- En los elementos integrantes del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes y en las reservas obligadas para estos fines en el planeamiento de nivel intermedio.

**Artículo IV.0.8.- Limpieza, recogida y eliminación de Basura.**

**1.-** Se definirá el parque de limpieza necesario en cuanto a medios mecánicos y de personal. Se programará la limpieza periódica de las vías y espacios públicos y los itinerarios de recogida domiciliaria de basuras.

**2.-** El volumen de recogida de basuras previsto no será inferior a 700 gr/día/residente y 200 gr/día/visitante si se prevé una afluencia significativa.

**3.-** La eliminación de basuras se realizará siempre a través del servicio municipal. Nunca se verterán basuras al alcantarillado.

**4.-** En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 10/98, de Residuos, en el Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid (Decreto 70/97, de 12 de junio), Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno el 21 de febrero de 2.002 y publicado en el B.O.C.M. el 8 de abril de 2.002 y el Decreto 83/99, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y gestión de residuos biosanitarios y citotóxicos en la Comunidad de Madrid.

**Artículo IV.0.9.- Accesibilidad por los Minusválidos.**

**1.-** A tenor del artículo 54 de la Ley 13/1982, de 7 de Abril, de Integración Social de los Minusválidos, "la urbanización de las vías públicas, parques y jardines de igual características, se efectuará de forma que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos". En tanto dicha Ley alcanza el adecuado desarrollo reglamentario que normalice su aplicación, se cumplirán, en la medida de lo posible, a tal efecto las condiciones mínimas que se indican en los siguientes apartados de este artículo.

**2.- Escaleras**

Toda circulación peatonal que conlleve desniveles que tengan que salvarse mediante escaleras dispondrá de un acceso alternativo en rampa tal que:

- Su pendiente máxima no supere el 8 %
- La longitud de sus tramos no supere los 12 m.
- En la embocadura y final de cada tramo exista un espacio capaz de que en él se inscriba un círculo de 1,50 m de diámetro.
- Su anchura libre será como mínimo de 0,95 m., con sendos resaltes laterales de 5 cm. como mínimo, en su pavimento.
- Al menos en uno de sus laterales se dispondrán dos pasamanos a 0,80 y 0,95 metros de altura, redondos, de 4 a 5 cm de diámetro.

**3.- Pavimentos**

Los pavimentos de las zonas por las que hayan de poder circular minusválidos, serán antideslizantes. A este respecto se entiende que en toda zona verde deberán existir espacios utilizables por los mismos; en especial e inexcusablemente, si en ellos existen servicios, como terrazas, teléfonos, etc.

**4.- Pasos de peatones**

En los itinerarios adaptados, cuando existan pasos de peatones se rebajará la acera hasta un bordillo máximo de 4 cm. de altura, en todo su ancho que será al menos de 1,20 m. En su embocadura, se dispondrá una banda de dicho ancho y fondo el total de la acera, formada con pavimento cuya textura destaque respecto de la del resto de aquella y sea fácilmente identificable. Cuando no existan tales pasos de peatones, se tomarán iguales medidas en las esquinas de las calles.

c) **De Urbanización:** Por contar con los servicios mínimos necesarios en cada tipo de suelo y que en el urbano serán los referidos en el artículo 14.1 de la Ley del Suelo. O por garantizar la ejecución simultánea de los mismos conforme al procedimiento definido por el artículo 40 del Reglamento de Gestión.

d) Cumplir con los requisitos de dimensiones y forma que se establecen en el Título V de estas Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo y zona.

#### **Artículo V.1.3.- Parámetros Físicos de las parcelas.**

Son aquellas características que definen una determinada parcela independientemente de su localización urbanística y real:

a) **LINDEROS.**- Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Cuando la separación es respecto de una vía pública (O de cualquier otro espacio de carácter y uso público), el lindero se denomina FACHADA. Fachada mínima es la menor longitud de fachada que ha de tener una parcela para ser susceptible de aprovechamiento independiente y se establece por estas Normas o instrumentos de planeamiento que las desarrollen para cada caso concreto.

b) **SUPERFICIE.**- Es la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de una parcela. Superficie mínima es la menor que puede tener una parcela para ser susceptible de aprovechamiento independiente.

c) **PARCELA BRUTA.**- Se entiende por tal aquella definida por su superficie y linderos originales, anteriores a su manipulación y transformación urbanísticas.

d) **PARCELA NETA.**- Es aquella en que se concreta el aprovechamiento urbanístico de una determinada parcela bruta una vez efectuadas las cesiones urbanísticas y realizado el reparto de beneficios y cargas. A ella y su superficie se entienden referidos todos los indicadores, índices y coeficientes urbanísticos de estas Normas Transitorias; salvo indicación expresa en contra.

#### **Artículo V.1.4.- Condiciones de Parcelación.**

Condiciones de Parcelación son aquellas que definen las características a que han de ajustarse las parcelas en una determinada zona o en un determinado tipo de suelo.

Toda parcelación, reparcelación, agrupación o segregación de parcelas serán tales que todas y cada una de las resultantes de las mismas cumplan los requisitos físicos y jurídicos que para ellas determine el planeamiento vigente en cada caso concreto.

Se prohíben las parcelaciones que determinen parcelas cuyo contenido de edificabilidad sea inferior al de edificación que sustentan.

#### **Artículo V.1.5.- Parámetros relativos a la Edificación de que es susceptible una parcela.**

##### **1.- Alineaciones**

Son las líneas que delimitan la superficie en que puede ubicarse la edificación y a la cual, en su caso, deberá ajustarse esta (alineación obligatoria).

1.1.- **ALINEACION OFICIAL.**- Es la línea que separa el espacio público del privado y está definida, gráfica o teóricamente por estas Normas Transitorias o por los instrumentos de planeamiento que las desarrollen o incorporen.

1.2.- **RETRANQUEO.**- Es la distancia mínima a la que debe situarse la edificación, medida desde la alineación oficial.

##### **2.- Rasantes**

Son los perfiles longitudinales de las vías públicas. Las rasantes oficiales vienen definidas por la documentación de estas Normas e instrumentos de planeamiento que lo desarrollen. Cuando nada se indique en ellos, las rasantes actuales - las realmente existentes - son también las oficiales.

#### **5.- Alcorques**

Los alcorques se cubrirán siempre con rejilla resistente al peso de una persona y cuyos huecos no serán mayores de 4 por 4 cm.

#### **6.- Obstáculos**

No se podrá situar ninguna señal o banderín que sobresalga más de 0.12 m. del plano de fachada a una altura inferior a 2,20 m. sobre la rasante de la acera en cada punto. Las señales de tráfico y demás elementos que deban instalarse en las aceras se situarán siempre en el borde de las mismas, de suerte que siempre quede un espacio libre para la circulación de, al menos, 90 cm. hasta una altura de 2.20 m.

#### **7.- Elementos urbanos de uso Público**

Los elementos urbanos de uso público - tales como teléfonos, fuentes de agua potable, etc.-, además de accesibles, deberán estar diseñados de suerte que sean utilizables por los minusválidos en silla de ruedas. Tales elementos u otros cualesquiera que por su singularidad y tamaño puedan suponer un obstáculo impensable se situarán conforme se indica en el apartado anterior o respetando, en espacios libres o abiertos (plazas, etc.) los itinerarios peatonales adaptados; los cuales, preferentemente, vendrán diferenciados, en todo su ancho, por la textura de su pavimento.

#### **Artículo IV.0.10. Otras redes de distribución.**

Cualquier red de servicios, telefonía, gas, fibra óptica, telecomunicaciones, etc., deberá ser subterránea.

### **TITULO V.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

#### **Artículo V.0.1.- Definición.**

Normas de edificación son aquellas condiciones mínimas que deben cumplir las construcciones que se desarrollen al amparo de estas Normas Transitorias en si mismas, en relación a su entorno y respecto de los usos de que sean susceptibles. Todo edificio debe proyectarse y construirse conforme al Código Técnico de la Edificación.

### **CAPITULO 1º.- CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS**

#### **Artículo V.1.1.- Parcela.**

Parcela es todo lote de terreno apto o no para la edificación, deslindado física o inmaterialmente como tal y susceptible de inscripción registral. (Los conceptos que a ellas se aplican en los artículos siguientes pueden hacerse extensivos - cuando sean extrapolables y con las matizaciones pertinentes- a otras unidades espaciales, tales como Unidades de Ejecución, Ámbitos de Planeamiento, etc.)

#### **Artículo V.1.2.- Condiciones de Edificabilidad.**

Una parcela es edificable cuando así lo determina el régimen urbanístico que le es de aplicación y conforme a él. No obstante, para que pueda autorizarse la ejecución de tal derecho se han de cumplir las siguientes condiciones:

a) **De planeamiento:** Por haberse desarrollado hasta su ordenación detallada los instrumentos de planeamiento que la afectan, según lo dispuesto en el Título V de estas Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo y resultar edificable conforme a ellos.

b) **De Gestión:** Por no estar incluida en zona alguna sujeta al desarrollo de instrumentos intermedios de reparto de beneficios y cargas o de expropiación.

## CAPITULO 2º.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

### Artículo V.2.1.-

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a la parcela sobre la cual se levanta y, consecuentemente, las condiciones generales de la misma -en particular, los parámetros relativos a la edificación de que es susceptible- deberán respetarse por ella. Así, la primera condición de volumen es que éste no puede superar el aprovechamiento restante en la parcela en que se edifique y se ha de situar en ella con ocupación de suelo y localización autorizadas.

### Artículo V.2.2.- Tipologías Edificatorias.

En las Normas Particulares de cada tipo de suelo y en las ordenanzas de edificación en suelo urbano, se han utilizado dos tipologías edificatorias:

- MANZANA CERRADA. - Es aquella en que, normalmente, las alineaciones exteriores y/o externas de la edificación ocupan todo su frente, hasta adosarse a las construcciones medianeras colindantes. De suerte que el interior de la manzana queda cerrado y aislado por una edificación continua.
- EDIFICACIÓN ABIERTA. - Es aquella constituida por edificios o conjuntos de ellos separados entre sí y de otras construcciones por espacios libres y cuya alineación no coincide, generalmente, con la exterior de la parcela.

A estos efectos, se entiende por edificio toda obra de fábrica construida para habitación o para otros usos análogos y que, en sí misma, constituye una unidad completa. Los edificios podrán ser aislados, cuando se hallan separados de cualquier otro, o agrupados, cuando se unen unos a otros formando grupos. En este caso podrán ser pareados (estrictamente adosados), cuando se unen de dos en dos, o en hilera (vulgarmente adosados), cuando se unen lateralmente unos a otros para formar una línea continua de edificación. También pueden formarse hileras de edificios pareados.

### Artículo V.2.3.- Alturas.

**I.-** La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere, exceptuando el caso anterior de intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical, en terrenos de menos de 5 grados de pendiente máxima, en el que la altura se medirá en el punto de unión más bajo.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre 0 y 5 grados sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 metros de la edificación, comenzando desde los cinco metros a partir del punto más alto de la calle o terreno de la alineación considerada. Si la pendiente de la calle o terreno, en la alineación considerada, tuviera un pendiente comprendida entre los 5 o los 10 grados sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada nueve metros, y si superasen los diez grados sexagesimales esta comprobación se efectuará cada seis metros.

En calles o parcelas con pendiente, será obligatorio el banquete, de la fachada o de los volúmenes, cuando se supere la altura máxima, medida como se ha indicado anteriormente, en 1,00 m., excepto condiciones particulares de estas Normas Transitorias o de instrumentos que lo desarrollen más tolerantes respecto de las condiciones de banquete.

Por extensión, se denomina **RASANTE DEL TERRENO** a la cota altimétrica de cada punto del mismo. **RASANTE OFICIAL DEL TERRENO** será la que deba considerarse en virtud de las determinaciones de estas Normas e instrumentos que lo desarrollen. En el interior de las parcelas vendrá determinada por un plano teórico definido por las rasantes de la vía pública en los extremos de su fachada y en el punto en que la perpendicular a la vía posterior más próxima, trazada desde el punto medio del límite posterior de la parcela corte a aquella. De no haber vía posterior se computará la cota natural del punto medio de dicho límite posterior de la parcela. En parcelas con más de una fachada, hará las veces de tal, a estos efectos, la que tenga la cota altimétrica media más baja.

En caso de existir piedras o elementos naturales que modifiquen puntualmente la rasante, no se tendrán en cuenta a la altura de medir alturas.

### 3.- Superficie ocupable

Es la susceptible de ocupación por la edificación. En una parcela viene delimitada físicamente por las alineaciones exteriores e interiores de la misma y definida cuantitativa o porcentualmente por el coeficiente de ocupación máxima.

**SUPERFICIE OCUPADA** es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de la línea externa de la construcción, incluidos los cuerpos volados, salvo los autorizados sobre las vías públicas.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN** es la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela. Coeficiente de ocupación máxima es la relación entre la superficie ocupable y la de la parcela, expresada en tanto por ciento.

**SUPERFICIE LIBRE** de una parcela es la no ocupada o no ocupable por la edificación dentro de ella.

### 4.- Aprovechamiento de una parcela

Es la medida de la edificación de que es susceptible, la cual vendrá limitada por las condiciones de volumen máximo (resultante de ocupación, alturas, etc.) y por el **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**, que no es sino la relación entre la superficie construida o construible total y la de la parcela, expresada en  $m^2/m^2$ . También, la relación entre el volumen máximo permitido en una determinada área del suelo y la superficie de ésta, expresada en  $m^3/m^2$ .

A estos efectos, se entiende por **SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL** de un edificio a la suma de las construidas en cada una de sus plantas y que deben ser computadas según se señala en éste y otros apartados de estas Normas Urbanísticas, por su posición espacial o por su destino. **SUPERFICIE CONSTRUIDA EN UNA PLANTA**, será la comprendida dentro de los límites exteriores de los cerramientos que la conforman, siempre que sea cubierta o forme terrazas visibles, es decir, pisables. También contaría como tal la de los bajo cubierta en las condiciones establecidas en el artículo IV.2.4. de estas Normas Urbanísticas.

Con carácter general quedan excluidas del cómputo como superficies construidas las siguientes:

- Los sótanos, semisótanos y construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida.
- En otra ubicación, las destinadas al uso de garaje-aparcamiento obligado, anexo a vivienda, hasta un máximo de  $20 m^2/vivienda$  en residencia multifamiliar y de  $15 m^2$  por plaza, con un máximo total de  $25 m^2$ , en residencia unifamiliar y las ocupadas por instalaciones necesarias para la edificación hasta un máximo de  $7 m^2/vivienda$ , siempre que no fuera razonablemente posible su disposición en sótanos o sobre la altura máxima permitida; en especial en el núcleo urbano histórico de Los Molinos.
- Los balcones y miradores tradicionales.

e) **Sobrado, Desván o Bajo Cubierta.**- Es la planta o local que se forma inmediatamente debajo de la cubierta, cuando esta es inclinada, entre la cara superior del último forjado y la inferior de los elementos que forman aquella. Siempre que la cumbre alcance los 2.50 m. de altura respecto de la cara superior del forjado de la última planta, computará como construida toda la superficie continua adyacente con altura de faldón mayor o igual a 1.80 m. En otro caso, se considerará desván gatero; es decir, sin aprovechamiento.

#### Artículo V.2.5.- Patios.

1.- Se entiende por patio todo espacio no cubierto, conformado por cerramientos exteriores de edificación y, en su caso, linderos de parcela y cuya finalidad es la iluminación y ventilación de los locales y habitaciones que a él vierten.

2.- Patío cerrado es aquel cuyo total perímetro se forma por edificación. Patío abierto es aquel en que alguno de sus lados se encuentra libre de edificación y, por tanto, limitado por el lindero de la parcela.

3.- En todo caso, las dimensiones mínimas de los patios serán:

Superficie mínima ..... 9.00 m<sup>2</sup>

Círculo inscrito mínimo ..... 3.00 m y 1/3 de la altura máxima.

Lado mínimo ..... 2.00 m.

Luces rectas mínimas ..... 3.00 m.

(medidas en la perpendicular al punto medio del hueco correspondiente)

4.- Patío interior es todo aquel cerrado y el abierto que da al interior de una manzana cerrada. Patío exterior es aquel, necesariamente abierto, que limita con una fachada de la parcela. En los patios exteriores computa para el cumplimiento de condiciones el espacio público adyacente. El suelo de los patios exteriores nunca podrá estar más de 0.50 m. por debajo de la rasante oficial, en la alineación de la fachada, ni ser escalonado ni muy pendiente.

5.- Se prohíben los patios mancomunados - es decir, los comunes a dos o más parcelas- cuyas características no permitan su independencia para cada una de las parcelas que lo integran cumpliendo las dimensiones y las condiciones mínimas establecidas.

### CAPTULO 3º.- CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD E HIGIENE

#### Artículo V.3.1

Todos los aspectos regulados en el presente capítulo lo son sin perjuicio del obligado cumplimiento de la normativa de orden superior que sea de aplicación en cada caso concreto. Asimismo, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas y bandos sectoriales municipales que pudieran promulgarse en el futuro.

A las construcciones de uso agrícola y/o ganadero, en especial a las aisladas en suelo no urbanizable, se le aplicarán las disposiciones de este capítulo según su específica necesidad y conveniencia a tenor de las circunstancias que en cada caso concurren.

#### Artículo V.3.2.- Ventilación e Iluminación.

1.- Toda pieza habitable - entendiéndose por tal cualquier habitación o local de estancia o trabajo habitualmente prolongados- tendrá iluminación natural mediante hueco abierto al exterior o patio cuya superficie traslúcida será como mínimo de 1/8 de la planta del local. Dicho hueco será practicable en, al menos, el 50% de dicha superficie, a efectos de ventilación natural directa del local.

2.- Cualquier otra pieza que no sea de mero tránsito restringido, de sólo almacenamiento de materias inertes y, en particular, retretes, aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aires, escaleras, despensas y garajes, tendrán ventilación natural suficiente, directa - con las condiciones del apartado anterior- o mediante chimeneas de tiro forzado.

2.- Para la medición de la altura se utilizan dos unidades: número de plantas y metros lineales. Cuando se regulan los dos, deben cumplirse ambos. En el cómputo del número de plantas no se incluirán las de sótano; pero si los semisótanos y los aprovechamientos bajo cubierta, que computarán como media planta o planta entera, según establezca la correspondiente ordenanza.

3.- Altura máxima es la que como tal define el planeamiento vigente en cada caso concreto y que no podrá superarse por la edificación, excepto en los siguientes supuestos:

- Formación de cubierta, hasta 70 cm., por encima de la cara inferior del último forjado en el plano exterior de los cerramientos exteriores.
- Antepedechos, barandillas, elementos decorativos y similares, hasta 1.50 m. por encima de la cara inferior del último forjado.
- Faldones de cubierta, en la inclinadas, que se encontrará entre los 18° y 40° de pendiente y hasta una altura límite de cumbre de 3.30 m. sobre la altura máxima permitida.
- Remate de cajas de escalera, depósitos y, en general, instalaciones al servicio del edificio, hasta una altura de 3,00 m por encima de la cara inferior del último forjado y siempre dentro del plano a 45 grados trazado desde la arista exterior superior del mismo. En caso de ascensores al bajo cubierta, podrán alcanzarse los 3,50 m.

4.- Altura libre de piso es la distancia vertical entre las caras superior del pavimento terminado e inferior del techo o falso techo de una planta. La altura libre de piso nunca será inferior a 2.20 m y, en las piezas habitables (definidas en el artículo IV.3.2) será, cuando menos, de 2.40 m. Se exceptúan los aprovechamientos bajo cubierta, en que la altura mínima será de 1.80 m y la media de cada local o habitación, de 2.20 m., para piezas habitables y de 2.00 m para las demás.

#### Artículo V.2.4. - Plantas.

Plantas de un edificio son cada uno de los niveles superpuestos del mismo en los que, por la altura libre de piso, es posible desarrollar una actividad. Por su situación dentro del conjunto y respecto de las rasantes, pueden ser:

a) Sótano.- Es aquella planta o local cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno y, además, se halla efectivamente enterrada y sin posibilidad de apertura de huecos en sus parámetros verticales; salvo el de acceso, cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento.

b) Semisótano.- Es aquella planta o local que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno. Cuando su altura sobre la rasante oficial, en más del 50 % de la longitud de alguno de sus frentes, en que pueda abrirse huecos, sea superior a 1.70 m., tendrá la consideración de planta baja. Asimismo, tendría tal consideración cuando la rasante del terreno determine dichas condiciones y se abran efectivamente los huecos correspondientes.

En sótano no se tolerará la ubicación de piezas habitables. Las de otro uso tendrán, en todo caso, ventilación natural o forzada adecuada a su destino. Respecto al semisótano se estará a lo dispuesto en el artículo IV.4.5 de estas Normas Urbanísticas.

El número total de plantas de sótano y/o semisótano será como máximo de dos y, salvo necesidad especial a justificar en función de su destino específico, no podrá alcanzarse en ningún caso una cota media inferior a los 6.00 m. bajo la rasante.

c) Planta Baja.- Es la inferior de un edificio que no constituye sótano ni semisótano.

d) Entrepantana.- Es aquella planta que se forma por intercalación de un forjado entre el suelo y el techo de otra planta de gran altura. Su formación computa a efectos de edificabilidad, aún cuando quede abierta sobre el espacio general en que se integra y del que sólo podrá ocupar un 50% de su superficie en planta, como máximo. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será según lo dispuesto en el artículo IV.2.3. de estas Normas Urbanísticas.

Tales chimeneas podrán sustituirse por conductos de tipo shunt en cuartos de basura, despensas, cuartos de baño, aseos y retretes. Las chimeneas de las despensas, garajes y locales de calefacción y acondicionamiento de aire serán de uso exclusivo para cada uno de estos fines.

3.- En ausencia de otros estudios técnicos justificativos de la validez de las ventilaciones propuestas, será de obligada aplicación la NTE-ISV-1975 de Instalaciones de Salubridad: Ventilación.

4.- En instalaciones industriales se estará a lo que justificadamente dispongan los correspondientes proyectos técnicos autorizados por la Delegación Provincial de Industria.

5.- Todo local estará dotado de iluminación artificial, mediante lámparas eléctricas, suficiente para los usos a que se destine.

6.- Se deberá tener en cuenta la recomendación establecida en la Resolución de las Comunidades Europeas de 21 de febrero de 1.990 (90/143/Euratom) (nº 80/26, publicado el 27 de febrero de 1.990).

**Artículo V.3.3.- Aislamientos.**

1.- En todo edificio o instalación de cualquier tipo se asegurará su aislamiento térmico, acústico, contra la humedad y contra el fuego, de acuerdo con la legislación vigente en cada materia. (NBE-CT/79; NBE-CA/88; NBE-CPI/96).

**Artículo V.3.4.- Dotaciones y Servicios.**

1.- Todo edificio estará dotado con los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento e infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación, en el caso de edificios acogidos al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 1/98, de infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, como mínimo.

2.- En todo edificio, conforme a las "Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua" (D.M.I. 9/12/75), se realizará la adecuada instalación de fontanería que garantice la existencia de agua potable corriente, en la forma y con las condiciones adecuadas a su uso y destino. En particular gozarán de dicha instalación todos los cuartos húmedos de las viviendas (cocinas, baños, lavaderos, etc.) y los asimilables de otros usos. En cocinas y servicios higiénicos existirá siempre instalación de agua caliente sanitaria. La dotación mínima de agua - garantizada por urbanización o aforo- será conforme a lo establecido en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

3.- Todo edificio deberá estar dotado de la correspondiente instalación eléctrica, conforme a la reglamentación vigente en la materia. En todo caso, será obligada la puesta a tierra de sus instalaciones y estructura.

4.- Todo edificio dispondrá de red de recogida y evacuación de aguas residuales - que también podrá serlo de pluviales -, la cual se conectará a la red general de alcantarillado mediante pozo o arqueta de registro.

5.- Cualesquiera otras instalaciones y servicios, como aparatos elevadores, calefacción, acondicionamiento de aire, instalaciones de gas, telefonía, antenas, energía solar, etc. deberán cumplir en sí mismas y sus accesorios (depósitos de combustible, contadores, etc.) las condiciones legalmente vigentes y, en ningún caso, podrán constituir peligro o causar molestias a nadie, ni imponer servidumbres a los vecinos.

6.- Servidumbres urbanas: En suelo urbano, los propietarios de fincas vienen obligados a permitir en su suelo, edificaciones y vuelo, la instalación - realizada por el Ayuntamiento- de soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad; así como a la modificación y/o supresión de los ya instalados.

**Artículo V.3.5.- Condiciones de Seguridad.**

1.- Las escaleras de uso público tendrán un ancho mínimo de 1.00 m. y serán de tramos necesariamente rectos, constituidos por un número máximo de 10 peldaños, los cuales tendrán una huella mínima de 26 cm. y una tabica máxima de 19 cm.

2.- Todo hueco o desnivel, interior o exterior, de 70 cm. o más de altura, situado en cualquier edificio o espacio libre público de uso común y habitual, deberá estar protegido horizontalmente por franja inaccesible de 1.20 m. de ancho mínimo o por una barandilla o antepecho de al menos 90 cm. de altura, cuyo diseño la hará no escalable y sin huecos verticales de ancho mayor de 12 cm.

3.- La NBE-CPI/96, de protección contra incendios, es de obligado cumplimiento, así como el Reglamento de prevención de incendios de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 341/99, de 23 de diciembre.

4.- Es de obligado cumplimiento la NTE-IPP/73 de instalación de seguridad: Pararrayos, en toda edificación que se construya en el término municipal.

**Artículo V.3.6.- Condiciones Ambientales.**

1.- Toda evacuación de humos y gases se efectuará mediante conducto vertical absolutamente estanco y térmicamente protegido - excepcionalmente se autorizará que discorra por fachadas exteriores, cuando se demuestre ante la Oficina Técnica que no existe otra solución posible, con los medios técnicos normales, de evacuación - dotado de los oportunos filtros correctores en su caso y cuya altura sobre cubierta sea tal que garantice la adecuada dispersión de los productos expelidos.

En todo caso se cumplirá lo establecido por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre, de protección del ambiente atmosférico y por la legislación que la desarrolla.

2.- En particular, para la protección contra la humedad, todo local deberá ser estanco y sus cerramientos impermeables a cualquier tipo de penetración de humedades. Así, las cubiertas, uniones, juntas constructivas y demás elementos especialmente delicados a este respecto, deberán estar convenientemente diseñados, aislados e impermeabilizados.

3.- En todo caso, no se autoriza ninguna pieza habitable sino sobre forjado y con separación de este respecto del terreno de 30 cm. como mínimo.

4.- Ninguna instalación transmitirá ruidos al exterior u otros edificios o instalaciones medianeras que superen los niveles sonoros que a continuación se expresan en dBA (decibelios ponderados de la escala A), según norma UNE 21/314/75:

- EDIFICIOS E INSTALACIONES AISLADOS: La medición se establecerá en todo punto de los linderos de la parcela en que se ubiquen, sin que, en ningún caso, puedan superarse los niveles siguientes:

	De día	De noche
En zonas de uso dominante industrial	70 dBA	55 dBA
En zonas de uso dominante residencial	55 dBA	45 dBA

• EDIFICIOS CON MEDIANERÍAS: La medición se efectuará en todo local que forme medianería con la instalación correspondiente, no pudiéndose superar los niveles de 40 y 35 dBA, según sea de día o de noche.

En todo caso se aplicará a lo dispuesto en el Decreto por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

5.- Cualquier vertido que pretenda realizarse a la red de alcantarillado público deberá ser conforme a las condiciones admisibles en función de la instalación de depuración que efectivamente esté en servicio. Cualquier vertido que no sea a la red municipal (arroyos, subsuelo, etc.) deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica, aún y especialmente cuando se trate de efluentes de instalaciones ganaderas, de conformidad con la Ley 29/1985 de 2 de Agosto, de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986 de 11 de Abril.

6.- Con respecto a la lucha contra incendios se estará, en todo caso, a la normativa sobre prevención de incendios de la Comunidad de Madrid, Decreto 31/03, de 13 de marzo, por el que se aprueba el reglamento para la prevención de incendios de la Comunidad de Madrid.

## CAPITULO 4º.- CONDICIONES GENERALES DE USO

### Sección 1ª.- Definición y Clasificación.

**Artículo V.4.1.-** Condiciones generales de uso son aquellas que debe cumplir la edificación por la actividad para la que se proyecta o para la que efectivamente se destina.

A los efectos de estas normas y para su diferenciada regulación, los usos se clasifican en:

- a) Residencial.
  - b) Garaje-Aparcamiento.
  - c) Terciario.
  - d) Industrial.
  - e) Equipamiento, Dotaciones y Usos singulares
  - f) Agrícola y Ganadero
- A los efectos de las Normas Particulares de cada tipo de suelo (Título VI de estas Normas Urbanísticas), los usos pueden ser **CARACTERÍSTICOS**, cuando son definitorios del carácter de la zona, al ser predominantes en ella; **PERMITIDOS**, cuando se toleran, sin ser dominantes; **COMPLEMENTARIOS**, los que sólo se autorizan subordinados a otra actividad, en edificios y/o parcelas cuyo uso principal es otro; **PROHIBIDOS**, en una zona, los que por no poderse implantar en ella no se incluyen en alguna de las categorías anteriores, en particular, los que específicamente se señale; **AUTORIZADOS**, los que podrán permitirse, previa justificación excepcional de su conveniencia por motivos de interés público, social, cultural y de recuperación del patrimonio y similares.

### Sección 2ª.- Uso Residencial.

#### **Artículo V.4.2.- Definición**

Se entiende por tal el de vivienda, espacio o dependencia destinado al alojamiento humano de forma permanente.

#### **Artículo V.4.3.- Clasificación**

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª.- Unifamiliar:** Que se desarrolla en local independiente, es decir, que tiene acceso propio y exclusivo desde vía o espacio libre, público o privado, de uso común.
- 2ª.- Multifamiliar:** Que se desarrolla en local dependiente, es decir, que comparte el acceso desde vía o espacio público con otros locales de igual o distinto uso.
- 3ª.- Alternativa:** Que constituye tipología intermedia entre la vivienda individual y la vivienda colectiva y resulta específicamente adecuada a colectivos de características determinadas (Casas de acogida y similares).
- 4ª.- Colectiva:** Alojamiento común de personas no ligadas por lazos de parentesco que cohabitan por diversas razones, voluntaria o involuntariamente, con las siguientes **subcategorías:**
  - a) Residencia en comunidad: Para grupos permanentes cohesionados ideológicamente o por intereses específicos (Conventos y similares).

b) Residencia vigilada: Centros de internamiento específicos (Hospitales, Residencias de tercera edad, etc.).

c) Residencia eventual u hostelería: Para cortas estancias de personas no interrelacionadas, normalmente viajeros (Hoteles, Hostales, Pensiones, fondas, etc.)

### **Artículo V.4.4.- Programa mínimo**

En categorías 1ª y 2ª toda vivienda estará compuesta, como mínimo, por un dormitorio doble o dos individuales; un aseo con inodoro, lavabo y ducha y una cocina-estar-comedor, con las siguientes condiciones:

- a) **DORMITORIOS:** Tendrán una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> cuando sean para dos camas y de 6 m<sup>2</sup> cuando lo sean para una sola. Su anchura mínima será de 2,20 m.
- b) **ASEOS Y BAÑOS:** El obligatorio tendrá una superficie mayor o igual a 2,50 m<sup>2</sup> y un ancho mínimo de 1,40 m.
- c) **COCINA:** Tendrá una superficie mínima de 5,00 m<sup>2</sup> y un ancho mínimo de 1,60 m. A ella no tendrán salida directa ni dormitorios ni aseos; ni para ir de aquellos a éstos será obligado el paso por ella. Además de la ventilación natural obligatoria por ser pieza habitable, dispondrá de una salida de humos y gases independiente y por conducto vertical.
- d) **ESTAR-COMEDOR:** Tendrá una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup>. En caso de formar una sola habitación con la cocina, su superficie total mínima será de 18 m<sup>2</sup>.
- e) **PASILLOS:** Tendrán una anchura mínima de 90 cm., tolerándose estrechamientos puntuales, no enfrentados a puertas, de longitud menor a 50 cm. y resalto no superior a 15 cm. En el acceso a la vivienda se ensancharán hasta un mínimo de 1,20 m. en un fondo de 1,40 m., conformando un vestíbulo. En categorías 3ª y 4ª, la superficie mínima por plaza de alojamiento será de 20 m<sup>2</sup>. Con mínimo de 9 m<sup>2</sup> para habitación individual y 14 m<sup>2</sup> para habitación doble. Con aseo mínimo de 2,50 m<sup>2</sup> por habitación o baño completo mayor de 4,5 m<sup>2</sup> por cada 6 plazas de residentes, salvo disposiciones distintas de los Reglamentos sectoriales específicos que fueran de aplicación.

### **Artículo V.4.5.- Ubicación**

Los elementos constitutivos del programa mínimo nunca podrán situarse en sótano ni semisótano. Sin embargo, cualquier otra pieza habitable – cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo IV.3.2.- podrá ubicarse en semisótano.

### **Artículo V.4.6.- Viviendas exteriores**

El programa mínimo de vivienda se cumplirá en edificios que tengan la consideración de vivienda exterior, definida como la que tiene como mínimo una fachada a calle o espacio público de 3 m., en la que se abren los huecos, de al menos, una de las piezas habitables, que deberá ser el estar-comedor o un dormitorio. Cuando la edificación no es alineada a fachada, el espacio a que abra alguna de las piezas habitables cumplirá las condiciones de patio abierto exterior.

## Sección 3ª.- Uso de Garaje-Aparcamiento.

### **Artículo V.4.7.- Definición**

Se entiende por garaje-aparcamiento todo local destinado a la estancia habitual y permanente de vehículos de cualquier clase, ya sea para su almacenamiento, custodia, entretenimiento y reparación o para su acceso público en el caso de los transportes de pasajeros y mercancías.

servicios de comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

**Artículo V.4.14.- Clasificación**

**2.1.-** Se distinguen las siguientes CATEGORÍAS:

- 1ª.- **Comercio:** Locales al servicio público, destinados a la compraventa al por menor o la permuta de mercancías.
  - 2ª.- **Oficinas:** Locales destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, los de banca y los despachos profesionales de cualquier clase.
  - 3ª.- **Salas de Reunión:** Locales de uso público orientados al desarrollo de la vida de relación: cafeterías, bares, tabernas, restaurantes, etc.
- 2.2.-** Por su ubicación, se distinguen las siguientes SITUACIONES:
- 1ª.- En edificio exclusivo.
  - 2ª.- En planta baja de edificios de otros usos, incluso sótano o semisótano inmediatamente inferior a ella. También en planta primera, conectada o no al local de planta baja, cuando sea complementario.
  - 3ª.- En locales anejos a la vivienda familiar, para actividades profesionales y/o de empresas familiares.
  - 4ª.- En establecimientos al aire libre.

**Artículo V.4.15.- Condiciones de los locales**

- a) **ACCESO:** El acceso a los locales de uso terciario será siempre independiente de cualquier otro, salvo cuando sea complementario o se trate de oficinas profesionales anejas a la propia vivienda.
- b) **ZONAS PÚBLICAS:** Las zonas accesibles al público tendrán una superficie mínima, en todo caso, de 6,00 m<sup>2</sup> y no servirán de paso ni tendrán comunicación directa con ninguna vivienda.
- c) **SERVICIOS SANITARIOS PÚBLICOS:** En función de la superficie total de los locales de uso terciario destinada a venta o estancia del público, será necesaria la instalación con carácter público de los siguientes servicios sanitarios mínimos:

- 1 m<sup>2</sup> < Superficie local < 100 m<sup>2</sup>: Aseo con un inodoro y un lavabo.
- 100 m<sup>2</sup> < Superficie local < 200 m<sup>2</sup>: Aseo independiente para cada sexo, con un inodoro y un lavabo.
- Superficie Local > 200 m<sup>2</sup>: Por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción que exceda de los 200 m<sup>2</sup> primeros, se incrementará cada aseo con un inodoro y un lavabo. En todo caso, dispondrán de acceso, desde los demás locales, independizado mediante vestíbulo o zona de aislamiento.

En el caso de instalaciones modulares (Galerías comerciales, edificios de oficinas, etc.) se podrán agrupar los servicios sanitarios, siendo la cuantía según la suma de las superficies de todos los locales atendidos.

**d) ACONDICIONAMIENTO:** Los locales de uso terciario tendrán, a todos los efectos, la condición de piezas habitables; Si bien se autoriza su acondicionamiento artificial (ventilación, iluminación, etc.). Tanto las instalaciones necesarias para dicho acondicionamiento, como las especiales que se requieran en virtud del destino específico de los locales, cumplirán las condiciones establecidas para el uso industrial, incluso las de limitación de su ubicación y autorizaciones necesarias.

**e) NORMATIVA:** Los locales destinados a usos terciarios cumplirán las reglamentaciones que les sean de aplicación en virtud de las actividades específicas que en ellos hayan de desarrollarse y de las instalaciones particulares que en ellos hayan de hacerse.

**Artículo V.4.8.- Clasificación**  
Se distinguen las siguientes categorías:

**1ª.- GARAJE-APARCAMIENTO** anejo a edificio o instalación de otro uso principal y para disfrute exclusivo de los usuarios del mismo. Necesariamente se ubicarán en planta baja, semisótano y/o sótano.

**2ª.- APARCAMIENTO PÚBLICO Y TALLERES:** En edificio exclusivo o en edificio de otros usos, en situación de planta baja, sótano y/o semisótano.

**3ª.- OTROS,** siempre en edificio exclusivo: Estaciones de Servicio, Exposición y Venta, Servicio de Transporte, Etc.

**Artículo V.4.9.- Reserva obligada**

**1.-** La reserva de plazas de aparcamiento y/o garaje en categoría 1ª será obligada en todo el suelo urbano y urbanizable, con arreglo a los siguientes estándares mínimos reflejados a cada tipo de uso:

- a) Residencia Familiar: 1 plaza/vivienda de hasta 150 m<sup>2</sup> construidos. 2 plaza/vivienda de más de 150 m<sup>2</sup> construidos.
  - b) Residencia Colectiva: 1 plaza/5 unidades de alojamiento.
  - c) Usos terciarios: 1 plaza/75 m<sup>2</sup> construidos o fracción y singulares
  - d) Usos industriales: 1 plaza/150 m<sup>2</sup> construidos o fracción. 1 plaza/50 m<sup>2</sup> construidos o fracción, en la rama del automóvil.
  - e) Usos agrícolas: 1 plaza/200 m<sup>2</sup> construidos o fracción y ganaderos
- 2.-** Se exceptúa de dicha obligación los usos que se establezcan en las zonas sujetas a la Ordenanza I.- Manzana Cerrada y asimilables por su localización en el núcleo histórico (Ej: Singulares).

**Artículo V.4.10.- Accesos**

Todo local destinado a este uso tendrá al menos un acceso de ANCHO MÍNIMO de 3 m., con embocadura de 4 m. como mínimo cuando el ancho útil de la calle sea menor de 7 m. El ancho de embocadura se mantendrá en profundidad que sumada al ancho útil de la calle alcance los 7 m.

Cuando sea necesaria la instalación de RAMPAS de acceso, estas no tendrán pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en el eje de los tramos curvos. Será obligado disponer en el acceso una plataforma previa a la rampa, horizontal y continua -no interrumpida por cierres, puertas, etc. - de 5 m. de fondo mínimo.

**Artículo V.4.11.- Dimensiones**

La plaza de aparcamiento mínima será un espacio rectangular de 4,50 por 2,20 m. La distribución de las plazas será tal que todas sean perfectamente accesibles desde entrecalles comunes de ancho no menor a 3 m. para aparcamiento en línea y 4,5 m. para plazas en batería y tales que los radios de circulación a 1,50 m. del borde interior sean como mínimo de 6,00 m.

**Artículo V.4.12.- Construcción**

Conforme queda señalado, será de aplicación la NBE-CPI/96 de Protección de Incendios y el mencionado Reglamento de Prevención de Incendios y la NTE-ISV/75 de Ventilación. Sin perjuicio de las competencias y autorizaciones pertinentes del Mº de Industria y/o del organismo autonómico correspondiente.

**Sección 4ª.- Uso Terciario.**

**Artículo V.4.13.- Definición**

A los efectos de estas Normas Urbanísticas tendrán la consideración de Usos Terciarios aquellos que tengan por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos tales como los

excepcional de su instalación y, normalmente, por la trascendencia pública, económica o social de la misma.

Así, serán de equipamiento los equipamientos y dotaciones existentes y los que se puedan instalar en el futuro (Sanitarios, deportivos, culturales, etc.) por iniciativa pública o privada. También los terciarios de especial singularidad: Espectáculos, Mercados de Abastos, etc.

#### **Artículo V.4.21.- Clasificación**

Constituyen una categoría única.

#### **Artículo V.4.22.- Condiciones de los locales**

Cumplirán la normativa específica de su uso, a nivel local, autonómico o estatal, y la que, por analogía con otros usos definidos y regulados por estas Normas Urbanísticas - en especial, terciarios - les sea de aplicación.

#### **Artículo V.4.23.- Ubicación**

Se situarán siempre en edificio exclusivo.

#### **Artículo V.4.24.- Ordenanza**

Para la edificación destinada a albergar, exclusivamente, cualquier uso de equipamiento, se podrá optar entre adaptarla a la Ordenanza de zona del entorno en que se localice o proceder a la elaboración de un Estudio de Detalle en que se ordene el volumen, composición y materiales que para ella se propongan.

En este segundo supuesto, la edificabilidad máxima será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - salvo en supuestos de iniciativa pública y mayor exigencia del interés público y social- y se tolerará una altura máxima de dos plantas y bajo cubierta o semisótano, con 7,00+0,70 m, o la de la zona, si es mayor. Salvo exigencias técnicas, sin otra solución, derivadas del propio destino del edificio.

### **Sección 7ª.- Uso Agrícola y Ganadero.**

#### **Artículo V.4.25.- Definición**

Se entiende por tal cualquiera íntimamente relacionado con una explotación agrícola o ganadera y el almacenamiento individual de sus productos; excepto el cultivo de la tierra y el apacentamiento del ganado.

#### **Artículo V.4.26.- Clasificación**

Se distinguen las siguientes categorías:

1ª.- ALMACENAMIENTO de maquinaria, aperos y productos, en explotaciones familiares, en situación de ANEJO a la propia vivienda y con superficie construida no superior a la de aquella.

2ª.- ALMACENAMIENTO de maquinaria, aperos y productos en parcela de uso EXCLUSIVO, agrícola o no.

3ª.- GANADERIA DOMÉSTICA: Explotaciones ganaderas familiares, complementarias de la renta familiar principal de cualquier tipo que esta sea y que, en ningún momento, utilice procedimientos mecanizados. En situación de ANEJO a la vivienda familiar y sin superar - junto al almacenaje agrícola, en su caso - una superficie igual a la de la propia vivienda.

4ª.- ESTABILIZACIÓN GANADERA: Ídem, ídem, anterior; Pero situada en parcela de uso EXCLUSIVO, agrícola o no.

5ª.- EXPLOTACIONES GANADERAS: Son aquellas que por el número de cabezas y la utilización de medios mecánicos y/o automatizados, constituyen o pueden constituir en si mismas una explotación independiente, ligada o no a la tierra.

### **Sección 5ª.- Uso Industrial.**

#### **Artículo V.4.16.- Definición**

Uso industrial es el que tiene por objeto la realización de cualquier tipo de operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. No sólo los procesos plenamente industriales (producción seriada) o mayoristas, sino también los pequeños talleres artesanales, de oficios artísticos y de reparaciones.

#### **Artículo V.4.17.- Clasificación**

Se distinguen las siguientes categorías dentro del Uso industrial:

1ª.- INDUSTRIA LIMPIA: La constituyen todas aquellas instalaciones dedicadas a actividades industriales no catalogadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas y que, por su tamaño y características no pueden considerarse talleres.

2ª.- TALLERES: Son pequeñas instalaciones fabriles dedicadas a una producción predominantemente artesanal, al ejercicio de oficios artísticos o a la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Para que se consideren tales, la actividad que desarrollan ha de ser limpia y, en ningún caso, peligrosa. Las clasificadas como insalubres o nocivas se incluirán en la categoría de talleres si satisfacen las condiciones ambientales del artículo V.3.6. y no representan mengua alguna de la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos, dentro del espíritu del artículo 5º del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, de no poner excesivas trabas al ejercicio de la actividad industrial.

3ª.- INDUSTRIA GENERAL: Comprende cualquier instalación industrial no incluida en las categorías anteriores.

#### **Artículo V.4.18.- Condiciones**

Para la concesión de Licencia Municipal de Actividad o, en su caso, de su primera utilización u ocupación, se requerirá que el correspondiente proyecto y/o instalación haya sido favorablemente informado por la Delegación Provincial de Industria o/y Organismo Autonómico que tenga asumidas las competencias, cuando así lo disponga la legislación vigente y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9/01 de la C.A.M.

#### **Artículo V.4.19.- Ubicación**

Según sus características, las instalaciones industriales se situarán respetando las condiciones siguientes:

a) En edificios de otros usos, sólo se permitirán actividades industriales de la categoría 2ª, siempre que los motores necesarios tengan una potencia inferior a 4 CV si son eléctricos e inferior a 2 CV si son de explosión y se instalen, en cualquier caso, a una distancia no menor a 1,00 m. de toda pared de fachada o medianera. Iguales condiciones regirán para instalaciones en edificio exclusivo, pero adosado a otro de otro uso.

b) Hasta 300 m<sup>2</sup> de superficie y motores de hasta 6 CV de potencia, se permite la ubicación de cualquier tipo de industria en edificación adosada o en hilera, siempre que los medianeros tengan igualmente uso industrial.

c) En los demás supuestos, las instalaciones industriales se situarán en edificios de uso exclusivo y aislados.

### **Sección 6ª.- Usos de Equipamiento, Dotaciones y Usos Singulares.**

#### **Artículo V.4.20.- Definición**

Se considerarán y tendrán tratamiento de usos de equipamiento todos los no encuadrables en alguno de los restantes usos definidos por estas Normas Urbanísticas. Tales usos de equipamiento se caracterizan por lo

El suelo urbano consolidado se considera sujeto a la normativa expuesta en la sección segunda de este capítulo 1º y que es idéntica a la que era de aplicación en cada zona en el Plan General de 1.969 que estas Normas Transitorias vienen a sustituir, o en los planeamientos de desarrollo de dicho Plan General o de las Normas Subsidiarias de 1.991.

**Artículo VI.1.2.- Condiciones de desarrollo.**

1.- El suelo urbano consolidado es directamente edificable a partir de la entrada en vigor de estas Normas Transitorias. En particular, deberán cumplirse las condiciones señaladas en el Art.V.1.2 de estas Normas urbanísticas.

2.- Así mismo, podrán aprobarse Estudios de detalle para las finalidades previstas por el Art.53 de la Ley del Suelo de la C.A.M.

Se recomiendan para:

- Reajustar - si del estudio inmediato sobre el terreno resultara preciso- las alineaciones y rasantes de las calles de nueva apertura que se plantean en suelo urbano de la Unidad de Ejecución y en la zona de cambios de uso señalada, con antelación a la concesión de licencias en sus márgenes.

Se obligan para:

- Ordenar los volúmenes de los usos singulares en los supuestos previstos en el Art.V.4.26 de estas Normas Urbanísticas.

3.- Las condiciones de uso de la red supramunicipal de vías pecuarias espacios libres protegidos están recogidas en el suelo no urbanizable de protección, apartado de vías pecuarias.

**Artículo VI.1.3.- Alineaciones y rasantes.**

Serán las que figuran señaladas en el plano de ordenación. Cuando en el mismo no se realice indicación expresa, las alineaciones y rasantes oficiales serán las actuales.

**Artículo VI.1.4.- Delimitación de áreas homogéneas.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.1 de la Ley 9/01, del Suelo de la C.A.M., se ha procedido a efectuar la división del suelo urbano, en el ámbito de aplicación de estas Normas en suelo urbano no consolidado, en una única área homogénea, teniendo presente, como el mencionado artículo indica, la homogeneidad tipológica y funcional, así como la morfología, fijando sus límites, cuando así ha sido posible respetando esa homogeneidad, coincidiendo con elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Se ha delimitado, dentro de ese área, una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, que las Normas Transitorias considera necesaria para poner en práctica urbanística el convenio firmado con el Ministerio de Defensa.

Los coeficientes de ponderación a aplicar, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42.6.b) de la Ley 9/01, del Suelo de la Comunidad de Madrid, serán los establecidos en el apartado 9.2.1.2. de la Memoria de estas Normas Transitorias.

**Sección 2º: Ordenanzas a aplicar en el ámbito del suelo urbano consolidado**

**TRANSSCRIPCIÓN DE LA ORDENANZA DEL PLAN GENERAL DE 1969 QUE PERMANECE SIENDO APLICABLE EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TERRITORIO MUNICIPAL DE LOS MOLINOS (MADRID)**

-NORMAS URBANÍSTICAS-

**I.- NORMAS GENERALES**

**1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Estas ordenanzas regirán desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva en todo el Término Municipal de Los Molinos, aplicándose a todo tipo de edificaciones y actuaciones urbanísticas, ya sean de carácter público o privado.

**CAPITULO 5º.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS**

**Artículo V.5.1.- Competencia.**

La competencia para el fomento y defensa de las calidades estéticas de "Los Molinos", corresponden a su Ayuntamiento. En consecuencia, este podrá denegar o condicionar las licencias de obras y de instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, conforme a las condiciones generales estéticas y las particulares que para cada zona se dictan.

**Artículo V.5.2.- Composición.**

1.- De conformidad con lo dispuesto por el Art. 30 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el diseño de las nuevas construcciones - tanto en edificación como en urbanización -, así como la modificación de las existente, deberá responder a las características básicas del ambiente en que hayan de emplazarse.

2.- Cualquiera que sea el uso o destino de la edificación, los materiales empleados en su exterior, en especial los de fachada, tanto los constructivos como los utilizados en decoración y elementos publicitarios, deberán ser resistentes, durables, de agradable percepción e integrados en el entorno.

**Artículo V.5.3.- Mantenimiento.**

1.- Conforme al Art. 10 del Reglamento de Gestión, los propietarios vienen obligados a mantener sus fincas (terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles) en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sin las que difícilmente podrían apreciarse sus valores estéticos; para cuya salvaguarda específica, el Art. 11 de dicho texto legal permite al Ayuntamiento - por motivos de interés estético- ordenar la ejecución de obras en fachadas y espacios visibles, aún sin que estén previamente incluidas en Plan de Ordenación, todo ello de acuerdo con lo previsto en el capítulo IV del Título IV de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.- Consecuentemente y respecto de las construcciones -sin ánimo de hacer una enumeración exhaustiva de las actuaciones obligadas- deberán respetarse las siguientes condiciones mínimas:

- Mantener los cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua.
- Mantener un grado de limpieza en los edificios y espacios libres tal que se impida la existencia de insectos, parásitos, roedores, animales vagabundos, etc. y de vegetación asilvestrada.
- Mantener en permanente buen estado de ornato las fachadas y demás construcciones y espacios libres visibles desde la vía pública, mediante periódicas actuaciones de limpieza, pintura y reparación de los mismos.

**TITULO VI.- NORMAS PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO**

**CAPITULO 1º.- NORMAS EN SUELO URBANO**

**Sección Primera: Normas Generales.**

**Artículo VI.1.1.- Definición y delimitación.**

Constituye el suelo urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación nº7 de estas Normas Transitorias. Todo el suelo urbano se considera como suelo urbano consolidado con la excepción de los terrenos objeto del convenio del Sanatorio de Marina y delimitados dentro de la Unidad de Ejecución Nº1.

## 2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

El territorio del término municipal queda dividido en suelo urbano, de reserva urbana y suelo rústico de acuerdo con lo establecido en los Arts. 62, 63, 64 y 65 de la Ley del Suelo. El suelo rústico se divide a su vez en dos grandes grupos: de control y de protección, no teniendo cabida en este último las excepciones previstas en la limitación segunda b) del citado art.º 69

## 3.- PLANES EN SUELO URBANO

El planeamiento urbanístico de los terrenos calificados como suelo urbano ya sean de reforma Interior, de Extensión o Especiales se realizará a nivel de Plan Parcial – Artº 10 de la Ley del Suelo – La unidad mínima de planeamiento será la manzana para los sectores del suelo urbano total o parcialmente urbanizados y edificados, y la supermanzana para los sectores de nueva urbanización o reserva urbana.

## 4.- PLANES EN SUELO RUSTICO

En el caso de terrenos calificados como suelo rústico de control los Planes de Extensión o especiales se redactarán en grado de Plan Parcial.

La unidad mínima de planeamiento definida por sus características geográficas urbanísticas abarcará en todo caso una superficie mínima de 20 Has. físicamente continua, con ancho mínimo de 100 m. en cualquier dirección y no dividida por carreteras estatales o provinciales.

En terrenos calificados como suelo rústico de protección no habrá lugar a la formación de planes que impliquen transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, ya se trate de efectuar desarrollos residenciales de baja densidad, de polígonos o instalaciones industriales, o de edificios de uso público – tales como los de carácter social residencial, asistencial, educativo, sanitario o turístico – sino sólo a aquellos planos que se refieren específicamente a la protección del paisaje, del medio natural o rural, de las áreas de vegetación y cultivo y de las vías de comunicación.

## 5.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN

Los proyectos de urbanización y parcelación tendrán por finalidad llevar a la práctica las determinaciones contenidas en los Planes Parciales respecto a los detalles y características de las obras a ejecutar o a la división de los terrenos en parcelas y solares de acuerdo con los usos y superficies mínimas de parcela previstos en dichos Planes de Ordenación.

## 6.- PROYECTOS DE PARCELACIÓN

La reparcelación será obligatoria cuando sea necesario regularizar la configuración de parcelas comprendidas en polígonos ordenados o para la justa distribución de beneficios y cargas de la ordenación.

## 7.- DOCUMENTACIÓN DE PLANES DE ORDENACIÓN

Los planes enumerados en los Arts. 3 y 4 de estas Ordenanzas contendrán los extremos y estarán integrados por la documentación señalada en el Artº. 10 de la Ley del Suelo.

Los Planes y proyectos redactados por particulares con fines de urbanización contendrán además la documentación exigida en el Artº. 41. Las Actas de compromiso de ejecución de las obras, previsión de conservación de las mismas y cesión de viales y zonas verdes públicas en los términos resultantes del correspondiente Plan de Ordenación, y los Estatutos de la Comunidad, en su caso.

## 8.- DOCUMENTACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

Los Proyectos de urbanización contendrán la documentación exigida en el Artº. 11 de la Ley del Suelo y proyectos de Parcelación o Reparcelación se compondrán de una memoria con relación de parcelas y superficies, un plano general de parcelación y las Cédulas Urbanísticas de todas las parcelas, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

## 9.- DOCUMENTACIÓN DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

A los efectos de estas normas los Proyectos se compondrán como mínimo de memoria, planos presupuesto y pliego de condiciones, debiendo venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con el visado colegial.

## 10.- TRAMITACIÓN DE PLANES Y PROYECTOS DE URBANISMO Y ESTATUTOS DE COMUNIDAD

Los Planes y Proyectos de Urbanismo se tramitarán de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo en sus Arts. 25, 32, 34, 35 y 42, y con lo dispuesto en estas Ordenanzas, debiendo venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con el visado Colegial.

En el caso de Planes en suelo rústico de control será potestativo la consulta previa a la Comisión Provincial de Urbanismo a través de Ayuntamiento, constituida por una memoria sobre características de ordenación y urbanización propuestas, acompañada del plano del correspondiente polígono del mapa parcelario catastral. Con el mismo carácter podrán formularse Avances de Plan a los efectos del Artº. 23 de la Ley del Suelo.

Los Estatutos de Comunidad se tramitarán de acuerdo con el Artº. 124-5, en relación con el 32 de la Ley del Suelo.

## 11.- TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

La tramitación de licencias municipales se ajustará a lo prevenido en el Reglamento de servicios de las Entidades Locales, siendo indispensable la previa licencia municipal para toda clase de obras, ya sean de nuevo planta, ampliación, consolidación, reforma o demolición de edificios, la primera utilización de edificios y la modificación objetiva del uso de los mismos, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los movimientos de tierras y los proyectos de urbanización, parcelación y reparcelación, todos los cuales deberán venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con el visado colegial.

Las licencias de edificación no podrán concederse sin que el solar o parcela se encuentre previamente dotado de los servicios urbanos correspondientes o que éstos se ejecuten simultáneamente con el resto de las obras. Las licencias de urbanización y parcelación requerirán la aprobación previa o simultánea del Plan Parcial del Sector correspondiente y respetarán las determinaciones contenidas en el mismo.

## 12.- EFECTOS DE LOS PLANES Y PROYECTOS DE URBANISMO

Los Planes de Ordenación una vez aprobados y promulgados tendrán carácter ejecutivo, quedando obligados los particulares al igual que la Administración por las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en los mismos – Artºs. 43 y 45, Ley del Suelo –

En la publicidad, y en las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones particulares deberán figurar la fecha del acto de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, las condiciones de la aprobación y los compromisos entre promotoras, compradoras y Ayuntamiento en cuanto a la ejecución y conservación de los servicios urbanos y cesión de viales y zonas verdes públicas en los términos resultantes del correspondiente Plan de Ordenación.

## 13.- MODIFICACIÓN PLANES Y PROYECTOS

Las modificaciones de Planes y Proyectos de urbanismo se sujetarán a los mismos trámites enunciados para su aprobación.

## 14.- INFRACCIONES Y RESPONSABILIDADES

El Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Urbanismo ejercerán la inspección necesaria para garantizar el cumplimiento de éstas.

Las responsabilidades por las posibles infracciones que se cometan serán atribuibles a las personas físicas o jurídicas de acuerdo con los Arts. 171, 172, 206 y 212 de la Ley del Suelo y, especialmente en el caso de zonas verdes, con el Art. 2 de la Ley 158/1963.

**II.- NORMAS DE PLANEAMIENTO**

**15.- ALCANCE DE LOS PLANES Y PROYECTOS**

Los Planes y Proyectos cumplirán lo establecido en estas normas y habrán de circunscribirse a una unidad urbanística o geográfica completa.

**16.- ORGANIZACIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA**

La organización de las unidades responderá a una teoría de nucleación para garantizar el buen funcionamiento del conjunto y la posibilidad de dotación de equipo comunitario adecuado a la población a asentar, extensión superficial y división en sectores.

El escalonamiento de unidades a tener en cuenta tanto para las viviendas permanentes como de temporada, es el siguiente:

UNIDAD funcional	Viviendas nº
Residencial (o especial)	de 50 a 150
Comercial (o de abastecimiento)	de 250 a 400
Escolar (o vecinal)	de 800 a 1.200
Administrativa (o de barrio)	de 3.000 a 5.000

**17.- DENSIDADES MÁXIMAS ADMISIBLES**

Las máximas densidades permitidas en el interior de los perímetros urbanos son las que figuran en las normas particulares de aplicación en cada zona. En el caso de Planes Especiales en Suelo rústico de control la densidad máxima permitida será de 10 viviendas por Ha. Bruta, en los tipos de edificación unifamiliar o agrupada que resulten más adecuados para la protección de las condiciones naturales y estéticas del paraje, así como de los cauces y embalses, vías de comunicación, líneas eléctricas de transporte, etc.

**18.- EQUIPO COMUNITARIO DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA**

Las dotaciones mínimas correspondientes a las unidades de viviendas son las que se señalan a continuación:

- a) Equipo comercial (en zona comercial)
  - Unidad comercial: grupo de tiendas de 1.000 a 1.500 m<sup>2</sup>. brutos y 300 m<sup>2</sup>. cubiertos.
  - Unidad escolar: centro comercial de 25.000 a 35.000 m<sup>2</sup>. brutos, comprendiendo comercio diario y semanal, talleres y servicios privados. Dotación de 6 m<sup>2</sup>/habitante.
  - Unidad administrativa: centro comercial de más de 70.000 m<sup>2</sup> brutos, comprendiendo comercio diario, semanal y ocasional, mercado, talleres, servicios públicos y privados. Dotación de 8 m<sup>2</sup>/habitante.
- b) Equipo social (en zona especial)
  - Unidad escolar: guardería infantil de 500 m<sup>2</sup> netos; escuela primaria a 3 m<sup>2</sup> netos/habitante; centro parroquial de 4.000 m<sup>2</sup> para cada dos unidades escolares.
  - Unidad administrativa: instituto de enseñanza media a 1 m<sup>2</sup> neto/habitante; instituto laboral, profesional, etc. a 0,75 m<sup>2</sup> netos/habitante.
- c) Equipo deportivo (en zona especial)
  - Unidad residencial: plaza de juegos infantiles (de 3 a 6 años) de 150 m<sup>2</sup>.
  - Unidad comercial: campo de juegos infantiles (de 7 a 12 años) de 500 a 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Unidad escolar: campo de juegos (de 13 a 17 años) de 4.000 a 5.000 m<sup>2</sup>; campo deportivo público de 10.000 m<sup>2</sup> en proximidad a la escuela.
  - Unidad administrativa: piscina pública de 5.000 m<sup>2</sup>.

d) Equipo recreativo (en zona verde pública)

- Unidad escolar: paseo o jardín público a 1,5 m<sup>2</sup> netos/habitante.
  - Unidad administrativa: parque público a 2,5 m<sup>2</sup> /habitante. La superficie destinada a este uso dentro de los perímetros urbanos o de extensión urbana será igual o superior al 10% de la superficie total de la zona a ordenar.
- En cualquier caso, toda promoción en terrenos públicos o privados deberá ceder un mínimo del 10% de la superficie de su propiedad, para uso de verde público, en forma de parque del polígono, de la supermanzana o de la manzana.
- Las franjas de protección a carreteras, arroyos o cauces públicos, parques o grandes zonas verdes continuas a lo largo de las manzanas son imputables a estos efectos.

**19.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE USUARIOS**

La traza y perfiles longitudinal y transversal de calles se fijarán de acuerdo con la función que a ellos corresponda en el conjunto de la red viaria a cuyo efecto se establecen los siguientes tipos y características:

CONCEPTO	Calles de reparto	Vías colectivas	Arterias principales
Tipo de tránsito	Exclusivo de cada grupo de edificios	Local	Secante
Traza de la vía	En lazo L, o fondo de saco	En anillo, lazo L ó S	En malla
Ancho mínimo entre cerramientos	8-10	12-15	20-30 m
Ancho mínimo de calzada	5,5	7	9 m
Radio mínimo de la traza (eje)	12	25	50 m
Radio mínimo del acuerdo del bordillo	10	15	20 m
Radio mínimo del círculo de visibilidad	12	15	35 m
Curvatura mínima:			
- Convexa	600	600	1.200 m
- Cóncava	300	300	600 m
Inclinación máxima	15%	10%	7%
Pavimentación mínima	Macadam (con riego para inclinación 7%)	Macadam con dos capas de riego asfáltico	Homnigón asfáltico

Las distancias mínimas entre cruces en los distintos tipos de vías serán las siguientes:

DE	A	Calles de reparto	Vías colectoras	Arterias principales	Autovías
Calles de reparto	60 m	120 m	120 m	120 m	120 m (a calzada lateral)
Vías colectoras	--	250 m	120 m	120 m	250 m (a calzada central)
Arterias principales	--	--	250 m	250 m	500 m (a calzada central)
Autovías	--	--	--	--	500 m (múltiplo de 250 m.)

Los empalmes en T, propios de las calles de reparto y las colectoras, podrán disponerse a distancias inferiores a los establecidos para los cruces, con un tope máximo del 50%, salvo en el caso de desembocar en autovías.

En los accesos desde carretera la visibilidad mínima a cada lado deberá ser de 100 m, siendo la distancia mínima entre ellos de 500 m. Cuando estas condiciones no puedan ser cumplidas deberá acudirse a la construcción de una calzada lateral de servicio. Se prohíben los accesos directos a parcelas desde las carreteras y arterias principales.

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 siguientes:

CARRETERA tipo	RETRANQUEO DE				
	CERRAMIENTO	EDIFICACIÓN			
	SR	SU	SR	SU	
NACIONAL	50	C 15	E 25	C 30	E 50 m
RESTO de la red	25	10	15	15	30 m
OBRAS PUBLICAS	25	7	9	50	13
DIPUTACIÓN	15	7	9	25	13
PROVINCIAL					
VECINAL					

SR: suelo rústico; SU: suelo urbano o de reserva; C: casco; E: ensanche.

20.- ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Se considerarán a continuación las necesidades mínimas en relación con los distintos usos urbanos:

USO	ESTACIONAMIENTOS
Viviendas	Nº de plazas (o superficie)
Oficinas y despachos	1 a 1,5 por vivienda
Galerías comerciales	1 cada 80 m <sup>2</sup>
Tiendas	1 cada 60 m <sup>2</sup>
Locales espectáculo y diversión	1 cada 40 m <sup>2</sup>
Restaurantes, cafeterías, etc.	1 cada 5 a 10 personas
	1 cada 6 a 12 plazas

- Hoteles, residencias, etc.
- Escuelas, institutos, etc.
- Hospitales, clínicas, etc.
- Iglesias
- Campos deportivos, plazas de toros, etc.
- Industrias y talleres
- Almacenes
- Centro comercial de unidad vecinal
- Centro comercial de unidad de barrio

- 1 cada 3 a 9 camas
- 2 por clase
- 1 cada 3 a 6 camas
- 1 cada 10 a 20 plazas
- 1 cada 10 plazas
- 1 cada 100 m<sup>2</sup>
- 1 cada 150 m<sup>2</sup>
- (igual a superficie construida)
- (doble de la superficie construida)

Superficie media por estacionamiento: 20-25 m<sup>2</sup>.

La aplicación de las dotaciones mínimas señaladas se hará en la siguiente forma:

- a) En los casos o ensanches edificados en su totalidad la construcción de edificios de vivienda o mixtos de vivienda y otros usos, de carácter público o semipúblico, exigirá resolver sus necesidades dentro de los propios solares o edificios (patios, semisótanos, sótanos). Los edificios públicos de ocupación esporádica y de marcado carácter comunitario y social podrán obtener dispensa parcial de tales obligaciones en función de las circunstancias de cada caso.
- b) En las zonas de nueva ordenación o construcción las plazas correspondientes a los propietarios o usuarios de las viviendas o locales podrán disponerse en garajes dentro de los propios edificios, debiendo disponerse los estacionamientos al servicio del público (repartidores, clientes, visitas, etc.) – alrededor del 30% del total- dentro de la superficie libre de solar. Los edificios destinados a otros usos cumplirán los mínimos establecidos sin dispensas de ningún tipo, salvo las reducciones que puedan justificarse por el uso conjunto de las mismas plazas por edificios con horarios de actividad y ocupación alterados.

21.- INDUSTRIA Y TALLERES

Las actividades industriales, bien sean de cobertura o exportadores a otros mercados, se asentarán en manzanas o zonas industriales en relación con su compatibilidad con la vivienda y con las características y funciones propias de las instalaciones, conforme al siguiente cuadro:

- Talleres e industrias de servicio (30 a 200 m<sup>2</sup>. y variable) en manzanas ( o en zonas)
- Pequeña industria (200 a 1.000 m<sup>2</sup>.) en manzanas ( o en zonas)
- Mediana industria (2.000 a 8.000 m<sup>2</sup>.) en manzanas ( o en zonas)
- Gran industria (1 a 5 Has.) en zonas

Dadas las características de la población es preciso el establecimiento de dos criterios básicos:

- a) Criterio de fragmentación: las manzanas o las zonas industriales no deben constituir ámbitos excesivamente extensos, que concentren las actividades fabriles en un sector determinado de la ciudad, en relación con lo cual se fijan como tamaños máximos al de 1 Ha para las manzanas y el de 8 Has. para las zonas industriales.
- b) Criterio de selección: solo serán admisibles las industrias con poco volumen de materias primas y transporte, procesos limpios de fabricación, ausencia de ruido, vibraciones, gases, polvos o vertidos perjudiciales y predominio de la elaboración o manufactura sobre el volumen de materia prima a transformar con amplia necesidad de mano de obra especialmente femenina.

La disposición de las calles será preferentemente en malla rectangular. Se distinguirá entre calles con accesos a parcelas con un ancho mínimo de 20 m. entre cerramientos, y calles sin acceso a parcelas con un ancho mínimo de 15 m. El radio mínimo de giro en las esquinas será de 10 m. y la superficie destinada a viales no será inferior al 20% del polígono o zona, donde deberá reservarse, al menos, un 10% para verde público.

**22.- PLANES ESPECIALES TURÍSTICO-RESIDENCIALES**

En el caso de Planes Especiales de carácter turístico residencial en suelo rústico de control se consiente únicamente la vivienda unifamiliar en sus grados 1º a 5º y sin superar el tope máximo establecido en el Art. 17 de estas normas. Solo en las Ordenaciones por encima de las 20 Has. se permitirá el empleo de vivienda multifamiliar en sus grados 1 y 2 en proporción máxima del 20% respecto al número total de viviendas permitidas, en emplazamientos que no perturben la armonía y escala del paisaje y con alturas de 2 y 3 plantas (6 a 9,5 m.) más planta baja que se dejará diáfana para accesos y aparcamientos, según las características del paraje (topografía, afloraciones rocosas, masas arboladas, fondos panorámicos, etc.)

En estas unidades de vivienda que se consideren en principio como de temporada, deberá reservarse la correspondiente superficie destinada a equipo comercial, según se establece en el Art. 18 de estas normas.

El equipo deportivo de carácter no lucrativo en todos los casos, y el equipo social en caso de transformación de la zona residencial de temporada en permanente, y tal como han sido definidos en el citado Art. 18, podrán disponerse dentro de la superficie destinada a verde público ocupando hasta una cuarta parte de la misma como máximo.

En cada Plan Especial habrá de establecerse espacios libres de uso público en cuantía no inferior al 20% de la superficie total del Polígono, aparte de la superficie destinada al trazado viario, y en porcentaje variable de acuerdo con el siguiente cuadro:

SUPERFICIE TOTAL Has.	VERDE PÚBLICO %
Hasta 100	20
De 100 a 250	25
De 250 a 400	33
De 400 en adelante	50

Las superficies destinadas a la protección de cauces públicos, embalses, masas arboladas, praderas naturales, edificios o restos de interés histórico-artístico, típico o pintoresco, las fajas laterales de protección de carreteras, ferrocarriles, líneas AT de transporte de energía, etc. serán compatibles a los efectos de superficie verde pública siempre que sean de libre acceso.

Respecto a las condiciones a cumplir por la red viaria, así como las características de los servicios urbanos regirá lo establecido en los correspondientes Artículos de estas normas.

**III.- NORMAS URBANIZACIÓN**

**23.- SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS**

Los servicios urbanos mínimos exigibles como condición previa a la concesión de la correspondiente licencia de edificación son los de abastecimiento de agua, evacuación, evacuación de residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcance el servicio municipal de limpieza.

**24.- ABASTECIMIENTO DE AGUA**

En las previsiones de los Planos y Proyectos de urbanismo el cálculo de la dotación total necesaria a base de dos sumandos.

1. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 150 a 200 l/habitante y día.
  2. Agua para riegos, piscinas y otros usos, a tenor de las características de la ordenación.
- La dotación total no será en ningún caso inferior a los 250 l/hab. y día, debiendo quedar justificada dicha disponibilidad y garantizadas las condiciones higiénicas y de potabilidad. La capacidad mínima de los depósitos reguladores será la necesaria para el consumo total de un día punta.

**25.- EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES**

El caudal a considerar para el estudio de saneamiento será respecto a aguas negras el calculado para la dotación de agua excepto lo previsto para el riego, pero nunca inferior a 150 l/hab. y día. Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación, pudiéndose en los desarrollos de baja densidad –menos de 20 viviendas/ha bruta - evacuar las aguas pluviales por cunetas laterales a la calzada posterior vertido a las vaguadas naturales. El vertido a cauce público o la entrega al terreno de aguas residuales requerirán la previa depuración completa mediante tanques de sedimentación y tratamiento químico en relación con las características del efluente, así como la previa autorización de los organismos competentes.

**26.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

La dotación mínima para consumo doméstico no bajará nunca de 5,75 KW. por vivienda. El tendido dentro y para servicio de las zonas de nueva urbanización será subterránea tanto para alta como para baja tensión. En las zonas edificadas en manzana cerrada –casco- se tenderá al empleo de red trenzada, llevándose las líneas por las fachadas bajo las cornisas o aleros. Los centros de transformación se dispondrán en pequeños kioscos o en locales subterráneos. Respecto a las líneas aéreas de transporte en AT, no desviables, se guardará una distancia mínima de 5 m al conductor.

Los consumos industriales serán atendidos mediante circuitos de AT aéreos o subterráneos y transformadores propios.

**27.- ALUMBRADO PÚBLICO**

El nivel de iluminación, medido sobre la calzada, se fijará de acuerdo con el tipo e intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada:

TIPO DE VÍA	NIVEL MEDIO DE ILUMINACIÓN HORIZONTAL, PARA PAVIMENTO
Principal	OSCURO 16 lux CLARO 8 lux
Secundaria	12 6
Colectores	4 2
De reparto	2 1

La uniformidad es junto al nivel de iluminación una importante característica del alumbrado público, debiendo evitarse sobre el pavimento las manchas alternadas de luz y sombra. La relación entre iluminación máxima y mínima no deberá pasar de 6 para las vías principales y secundarias, ni de 8 para los colectores y de reparto a los grupos de edificios.

Una uniformidad suficiente se consigue en general en las calles colectoras y de reparto con colocación de las luminarias en cordón a un solo lado de la calzada y con altura aproximada al ancho de aquella.

La relación entre la altura y separación de los puntos de luz debe ser de 1:2 a 1:3 para las lámparas concentradoras y de 1:3 a 1:4 para las dispersoras. En las vías principales y las secundarias se exigirá la disposición bilateral con aparatos alternados y relación entre altura y separación de los puntos de luz de 1:2 a 1:3 para las lámparas concentradoras y 1:4 a 1:6 para las dispersoras.

#### 20.- PAVIMENTACIÓN

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal el acabado de hormigón asfáltico y siendo admisible en la red secundaria el macadam con riego y el hormigón vibrado o blindado.

En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo se emplearán los pavimentos a base de enlosados adoquinado o encachado, sin resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

En las demás calles las sendas de peatones irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

#### 29.- PLANTACIONES

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de los espacios y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones y en los paseos y parques de estacionamiento comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

#### 30.- RECOGIDA Y DISTRIBUCIÓN DE BASURAS

Un sistema de recogida de basuras deberá verse en conexión con los servicios municipales de limpieza. En el caso de que esto no sea posible habrán de programarse las correspondientes estaciones de tratamiento – trituradoras, de cremación, biológicas, etc. - con la capacidad necesaria en relación con la población a servir, a razón de 1,5 litros por persona. Quedan prohibidos los vertederos de basura al descubierto siendo permitidos en aquellas zonas designadas por el Plan General a tal fin los vertidos en zanjas con relleno por tongadas y posterior recubrimiento de tierra.

### IV.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

#### 31.- TIPOS DE EDIFICACIÓN

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

- Cerrada, con patios interiores de solar.
- Cerrada, con patio de manzana.
- Abierta, con bloques exentos o aislados.
- Mixta, con bloques exentos sobre edificación baja cerrada.

#### 32.- 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:

- Parcela: lote de terreno apto o no para la edificación.
- Solar: superficie de suelo urbano apto para la edificación y urbanizada. En el caso de no cumplir las condiciones de estas normas es considerado como in edificable y sujeto a reparcelación.
- Alineación oficial de calle: limite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.

- Alineación de fachada: limite a partir del cual podrían o deberán levantarse las construcciones.
- Alineación interior: limite de la profundidad máxima de los edificios.
- Dimensión mínima de solar: la más pequeña admisible en superficie o longitud de fachada.
- Ocupación máxima de solar: porcentaje ocupado en la planta del terreno por la superficie cubierta.
- Edificabilidad cúbica y superficial: aprovechamiento máximo del solar expresado en m<sup>3</sup> de edificación/m<sup>2</sup> neto de solar y m<sup>2</sup> de edificación/m<sup>2</sup> neto de solar, respectivamente.
- Densidad de vivienda: número máximo de unidades de vivienda/Ha. neta o bruta.
- Altura del piso: distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo.
- 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 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.
- 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.
- 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.

#### 33.- CONDICIONES GENERALES DE USO

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

- uso de vivienda
  - unifamiliar
  - colectivo o multifamiliar
- uso de comercio, almacenes y oficinas
  - en edificios de viviendas
  - en naves o edificios independientes
  - en manzanas completas
  - en zonas o polígonos completos
  - fuera de los perímetros urbanos
- uso de industria
  - sin molestia para la vivienda
  - incómodo para la vivienda
  - incompatible con la vivienda
  - agropecuaria
 Situaciones, igual que en b)
- uso de estacionamiento y garajes
  - público, gratuito u oneroso
  - privado
- uso público y semipúblico
  - administrativo
  - cultural
  - religioso
  - benéfico-sanitario

- V.- VERDE
  - 9 Verde público
- VI.- PATRIMONIO HISTÓRICO
  - 10 Monumentos y conjuntos
- VII.- RUSTICO
  - 11 Rústico de control
  - 12 Rústico de protección

**ZONA I.- CASCO ANTIGUO**

**37.- 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), semiabierto a patios y corralas, o espacios verdes privados, orientados al cuadrante SE-50.

**38.-CONDICIONES DE VOLUMEN**

A estos efectos se establecen las siguientes limitaciones:

CONCEPTO	UNIDADES
SOLAR	
Mínima	80 m <sup>2</sup> neto
EDIFICABILIDAD	
Máxima	4,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> neto
OCUPACIÓN	
Máxima	75%
ALTURA	
Máxima	6m (dos plantas)
DIMENSIÓN FACHADA DE SOLAR	
Mínima	6m
FONDO	
Máxima	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 del Art. 40 de estas normas cuando los mismos se hallasen inscritos en el registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor de estas. 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 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 del Art. 70 de la Ley del Suelo.

Las alineaciones exteriores e interiores vendrán definidas en el Plan Parcial correspondiente. El suelo máximo será de 0,90 m y no ocupará más de la tercera parte de la longitud de la fachada.

**39.- 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 visto del paso y con altura máxima de 1 m.

- c.5.- hotelero
- c.6.- espectáculos
- c.7.- de relación
- c.8.- deportivo
- f) uso de superficies verdes
  - c.1.- público
  - c.2.- privado

**34.- CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS**

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 establezcan 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 inferior. Se permite el empleo de escaleras interiores en edificios hasta 4 plantas. La iluminación será central mediante linternas o claraboyas, con una superficie mínima de dos tercios de la superficie de caja de escalera. El ancho mínimo de los tiros y del hueco central será de un metro.

**35.-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) Zonas de carácter típico o pintoresco
- c) Zonas de interés paisajístico
- d) Zonas 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.

**V.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

**36.- DIVISION 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 Multifamiliar
  - 3 Unifamiliar agrupada
  - 4 Unifamiliar aislada
- II.- COMERCIO
  - 5 Comercial
- III.- EQUIPO COMUNITARIO
  - 6 Especial
- IV.- INDUSTRIA
  - 7 Pequeña industria y talleres
  - 8 Industria

**40.-PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA**

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

**41.- 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

El uso de estacionamientos y garajes se regula conforme a lo establecido en el Art. 20 de estas Ordenanzas.

Se permite el uso público con las siguientes limitaciones:

- Administrativo: permitido
- Cultural: permitido
- Religioso: en edificios independientes
- Benéfico-sanitario: consultorios y dispensarios
- Hotelero: permitido hasta 20 camas
- Espectáculos: en locales cerrados
- De relación: permitido
- 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 Art.18 de estas normas.

**42.- CONDICIONES HIGIÉNICAS**

Se regulan de acuerdo con lo establecido en el Art.34 de estas normas.

**43.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Los edificios catalogados como monumentos en el Art.17 de estas normas 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 las alineaciones marcadas.

Los materiales permitidos en fachada serán:

- Piedras del país en fábricas vistas con despiece horizontal.
- Revocos a la tirolesa en tonos claros, ocre o 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 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, álamos, castaños, morera, higuera, etc.

Las manzanas y edificios señalados en el plano del casco, que a continuación se enumeran:

- Iglesia de la Concepción.
- 2 Manzanas

- Casa de la Plaza (peluquería)
  - Molino viejo
- se catalogarán como zona de monumentos y conjuntos (zona 10 apartado 97 f).

**ZONA 2.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR****44.- DEFINICIÓN DE LA ZONA**

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

**45.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

	GRADO	1	2	3	UNIDADES
<b>SOLAR</b>					
Mínimo		2.000	1.000	600	m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD</b>					
Máxima		1,25	2,25	3,00	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> solar
<b>Ocupación</b>					
Máxima		20	25	33	% del solar
<b>ALTURA</b>					
Máxima		10,50 (3)	10,50 (3)	10,50 (3)	M (plantas)
<b>DENSIDAD</b>					
Máxima		50	75	100	n° viviendas/Ha.solar

Las tres plantas máximas se entienden habitables. Puede existir una planta baja, sin sobrepasar la altura total, que admite únicamente el uso de aparcamiento. En todos los casos esta planta baja habrá de dejarse diáfana, sin cerramientos laterales o sólo de cristal.

Quedan expresamente prohibidos los áticos, torreones, etc.

Los fondos mínimos edificables serán de 10 m para doble crujía, 12m. para triple crujía y 22 m. para doble crujía pareada.

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 destinada a otro uso, ni parcelada, ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada salvo en los supuestos del Art. 78 de la Ley del Suelo.

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.

**46.- 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 6m para el grado 1 y 4 m para el 2º y 3º.

**47.- 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 constituida por elementos diafanos metálicos de mampostería vista y con altura máxima de sesenta centímetros.

**48.- PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA**

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

**49.- 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. neta de solar establecidos para los distintos grados. En este último caso podrá emplearse cualquiera de los grados previstos para vivienda unifamiliar, pero especialmente el 4º ó 5º.

El uso industrial se permite en situación 1ª para la categoría 1ª. Las categorías 2ª y 3ª sólo se permitirán en situación 2ª y 3ª en las zonas reservadas para este fin.

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 el art. 20 de estas Ordenanzas.

Se permite el uso público con las siguientes limitaciones:

- Administrativos: centro cívico comercial
- 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 el Art. 18 de estas normas.

**50.- CONDICIONES HIGIENICAS**

Se regulan de acuerdo con lo establecido en el Art.34 de estas normas

**51.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

La composición arquitectónica será libre siempre que se cumplan las condiciones generales del Art. 60 de la Ley del Suelo y las particulares siguientes, en cuanto a materiales y diseño:

- Fachadas en fábricas vistas de piedra del país- con despiece horizontal-, revocos a la tirolesa en tonos blancos, o similares, hormigón visto moldeado o abujardado, ladrillo de tejar con anchas juntas, combinado con piedra del país.
- Cubiertas a dos 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, plásticas de fibrocemento al natural 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 especies rústicas de hoja caduca – olmos, álamos, chopos – y en los espacios privados de una ponderada combinación de especies arbóreas y arbustivas de hoja persistente y caduca.

**ZONA 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA**

**52.- DEFINICIÓN DE LA ZONA**

Comprende las zonas destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares en disposición abierta – viviendas en fila o hilera – y cerrada -viviendas con patio o atrio- en forma de desarrollos semixtensivos.

**53.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

	GRADO	4	5	UNIDADES
PARCELA		250	150	m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN		50	60	%
ALTURA		5,5 (2)	5,5 (2)	M (plantas)
EDIFICABILIDAD		1,80	2,7	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> solar

La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso de espacio libre privado sin que pueda ser destinado a otro uso ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada, salvo en los supuestos del art. 78 de la Ley del Suelo.

La longitud máxima continua de fachada en fila o hilera no será nunca superior a 40 m.

**54.- SEPARACIONES Y RETRANQUEOS**

La separación mínima entre cuerpos de edificación en fila o hilera será para los bloques de eje Norte-Sur igual a vez y media la altura y de dos veces para los de eje Este-Oeste. Igual criterio servirá para los patios o atrios.

Los retranqueos mínimos de fachada y fondo de la parcela serán 4 y 6 m respectivamente, mientras que deberá adosarse obligatoriamente a los linderos laterales. En el caso de viviendas con patio o atrio la alineación será libre en el interior de la parcela, pudiendo adosarse cualquier lindero sin previo acuerdo con el colindante. La medianería se tratará en este caso con los mismos materiales que la fachada. Para abrir huecos sobre la parcela colindante la distancia mínima será de tres metros.

**55.- CERRAMIENTOS**

Los cerramientos de las parcelas en caso de edificación en fila o hilera no podrán tener una altura superior a dos metros. En los frentes correspondientes a calles la parte superior deberá estar constituida por elementos diafanos o calados metálicos, de madera o de fábrica, pudiendo ser la parte baja de fábrica, hasta una altura de ochenta centímetros.

**56.- PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA**

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

**57.- CONDICIONES DE USO**

Se permite únicamente el uso de vivienda unifamiliar en fila o con patio.

No se permite el uso comercial y de oficina más que en los emplazamientos que se fijan en los Planes Parciales y exclusivamente para las necesidades de la correspondiente unidad urbanística.

Se permite la categoría 1ª de uso industrial en situación 1ª. Las categorías 2ª, 3ª y 4ª solo se permitirán en situación 2ª y 3ª en las zonas reservadas en los Planes Parciales para este fin.

El uso de estacionamientos y garajes se regula conforme a lo establecido en el art. 20 de estas Normas. Se permite el uso público con las siguientes limitaciones:

- Administrativos: en el centro cívico comercial
- Cultural: en el centro cívico comercial
- Religioso: en edificios independientes
- Benéfico-sanitario: consultorios y dispensarios
- Hotelero: en edificios singulares y hasta 20 camas
- Espectáculos: en edificios independientes
- De relación: en el centro cívico comercial
- Deportivo: en recintos abiertos 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 el Art. 18 de estas normas.

**58.- CONDICIONES HIGIÉNICAS**

Se regulan de acuerdo con lo establecido en el Art.34 de estas normas.

**59.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Se regulan de acuerdo con lo establecido en el Art.51 de estas normas.

**ZONA 4.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

**60.- DEFINICIÓN DE LA ZONA**

Comprende los sectores destinados únicamente a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, rodeadas de vegetación y en forma de desarrollos extensivos.

**61.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

	1º	2º	3º	UNIDADES
<b>PARCELA</b>				
Mínima	2.500	1.000	500	m <sup>2</sup>
<b>OCUPACIÓN</b>				
Máxima	10	15	20	%
<b>ALTURA</b>				
Máxima	6 (2)	4,5 (1,5)	4,5 (1,5)	M (plantas)
<b>LONGITUD de fachada</b>				
Máxima continua	20	15	12	m
<b>RETRANQUEOS mínimos</b>				
A frente de calle	8	6	4	m
A resto de linderos	6	4	3	m
Altura máxima de cualquier elemento constructivo = 9,00 m				
Volumen máximo resultante = altura máxima x ocupación				

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 distinto, ni parcelada ni vendida con

independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada, salvo en los supuestos del art. 78 de la Ley del Suelo.

Se prohíbe sacar cuerpos de escaleras por el exterior del edificio.

**62.- EDIFICACIONES ADOSADAS**

En las zonas de 2º y 3º grado 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.

**63.- CERRAMIENTOS**

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles la parte superior deberá estar constituida por elementos de alfileros metálicos o de madera, o elementos vegetales, pudiendo ser la parte baja de fábrica de mampostería vista con altura máxima de 80 cm para frentes de calle, sobre cuyo cuerpo se podrán levantar pilas tras 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 abancalamiento del terreno de la parcela con objeto de reducir en lo posible la altura del muro.

**64.- PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA**

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

**65.- CONDICIONES DE USO**

Se permite únicamente el uso de vivienda unifamiliar.

No se permite el uso comercial y de oficina más que en los emplazamientos que se fijan en los Planes Parciales y exclusivamente para servir las necesidades de la zona.

El uso industrial se permite en situación 1ª para la categoría 1ª.

El uso de estacionamientos y garajes se regula conforme a lo establecido en el art. 20 de estas Normas. Se permite el uso público con las siguientes limitaciones:

- Administrativos: en el centro cívico comercial
- Cultural: en el centro cívico comercial
- Religioso: en edificios independientes
- Benéfico-sanitario: consultorios y dispensarios
- Hotelero: en edificios independientes y hasta 20 camas
- Espectáculos: en el centro cívico comercial
- De relación: en el centro cívico comercial
- Deportivo: en recintos abiertos 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 el Art. 18 de estas normas.

**66.- CONDICIONES HIGIÉNICAS**

Se regulan de acuerdo con lo establecido en el Art.34 de estas normas.

**67.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Se regulan de acuerdo con lo establecido en el Art.51 de estas normas.

**ZONA 5.- COMERCIAL**

**68.- 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.

69.- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

GRADO	1	2	3	UNIDADES
SOLAR	grupo de tiendas	centro vecinal	centro de barrio	
Mínimo	50	100	200	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD				
Máxima	1,5	3,0	4,5	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
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.

70.- **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 el Art. 20 de estas normas.

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 el Art.18 de estas normas.

71.- **CONDICIONES HIGIÉNICAS**

Además de lo preceptuado 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.

72.- **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 la función, 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 oscilarán 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.

El diseño arquitectónico será libre con las limitaciones generales establecidas en el art. 60 de la Ley del Suelo.

Los materiales a emplear serán en fachadas:

- Piedra del país en fábrica vista.
- Revocos a la tirollesa en tonos blancos, ocreos o similares.
- Ladrillo de tejar con amplias juntas combinado con piedra del país, o mecánico en tonos claros.
- Hormigón visto moldeado o abujardado.
- Cerrajería de hierro en balcones, terrazas y cubiertas.
- Teja curva
- Pizarra
- Embaldosados o encachados de piedra del país
- Embaldosados hidráulicos de áridos lavados.

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

**ZONA 6.- ESPECIAL**

73.- **DEFINICIÓN DE LA ZONA**

Comprende los sectores o recintos destinados al establecimiento de edificios, usos y servicios de carácter público.

74.- **CLASIFICACIÓN**

A los efectos de estas normas se establecen los siguientes grupos:

- Edificios y servicios públicos: administrativos, culturales, religiosos, benéficos, sanitarios.
- Instalaciones deportivas: para práctica amateur, espectáculos al aire libre.
- Transportes y comunicaciones: estaciones de ferrocarril y autobuses, estaciones de servicio, playas y edificios de estacionamiento de vehículos, estaciones de radio y televisión, centrales de correos, telégrafos y teléfonos.
- Instalaciones de suministro: de agua, gas y electricidad, estaciones de bombeo y depuración, depósitos reguladores de agua, depósitos de carburantes y combustibles gaseosos, lonjas, almacenes frigoríficos, centrales lecheras.
- Servicios municipales: mercados, mataderos, lavaderos, extinción de incendios, limpieza de calles y jardinería, vertederos y tratamiento de basuras, recintos feriales y exposiciones al aire libre, cementerios.

- Instalaciones militares: cuarteles, campamentos, campos de maniobras, polígonos de tiro.
- Otros usos especiales: complejos turísticos, hoteleros, camping, etc.

**75.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

En los Planes Parciales se definirán los emplazamientos y las condiciones particulares a que han de sujetarse las edificaciones, que no superarán en ningún caso el doble de las edificabilidades de las zonas en que se emplacen, ni un tope máximo de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de solar.

**76.- CONDICIONES DE USO**

Se admiten únicamente las edificaciones necesarias para el cumplimiento de la finalidad prevista, quedando prohibidos todos los demás usos distintos del fijado. Deberá reservarse dentro de los terrenos de cada instalación la superficie precisa de estacionamientos públicos en función de las necesidades propias de la instalación o del número de plazas simultáneas servidas.

**77.- CONDICIONES HIGIÉNICAS**

Además de lo preceptuado en el Art. 34 de estas normas 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.

**78.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

El diseño arquitectónico será libre con las limitaciones generales establecidas en el art. 60 de la Ley del Suelo.

Los materiales a emplear serán en fachadas:

- Piedra del país en fábricas vistas.
- Revocos a la tirollesa en tonos blancos, oceres o similares.
- Ladrillo de tejar con amplias juntas combinado con piedra del país.
- Hormigón visto moldeado o abujardado.
- Cerrajería de hierro en terrazas y solanas y cubiertas.
- Teja curva.
- Pizarra.
- Teja o placa URALITA COLOR en rojo o gris.

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 carpintería o paramentos.

**ZONA 7.- PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES**

**79.- DEFINICIÓN DE LA ZONA**

Abarca las zonas destinadas a la instalación de talleres y pequeñas industrias de servicio para atención del equipo doméstico y urbano, en edificios de una o más plantas ocupando manzanas completas o partes de las mismas dedicadas exclusivamente a este uso.

**80.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

TIPO	GRADO	1	2	UNIDADES
de edificación	Más de una planta		Edificio de pisos	---
SOLAR	Mínimo	250	500	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	Máxima	3	4,5	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> solar

**OCUPACIÓN**

Máxima 60 60 %

**ALTURA**

Máxima 6 (1,5) 9,5 (3) m (plantas)

El fondo mínimo edificable será de 10 m para ambos grados, debiendo tenderse al fondo de 15 m en el grado 2 siempre que no lo impidan las características del solar.

La longitud máxima continua de fachada no será en ningún caso superior a 60 m para el grado 1º y 40 m para el grado 2º.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso de espacio libre privado sin que pueda ser destinada a otro uso ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada, salvo en los supuestos del art. 78 de la Ley del Suelo.

**81.- SEPARACIONES Y RETRANQUEOS**

La separación mínima entre cuerpos de edificación será igual a la altura del más alto o a su mitad, según se trate de locales viviendas o no respectivamente, los que tienen iluminación y ventilación a dichos espacios. El mismo criterio servirá para patios, con un círculo mínimo inscribible de cuatro metros de diámetro.

El retranqueo mínimo a frente de calle será en todo caso de tres metros. En las zonas del grado 1 las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales siempre que haya acuerdo con los colindantes para edificar en la misma forma o se establezca la edificación en hilera como obligatoria en el correspondiente Plan Parcial; en caso contrario la edificación será aislada con un retranqueo mínimo de tres metros a todos los linderos.

**82.-CERRAMIENTOS**

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,5 metros. En los frentes de calles la parte superior deberá estar constituida por elementos diafanos metálicos, mallas o alambradas, pudiendo ser la parte baja de fábrica con altura máxima de un metro. Los talleres que por sus propias características tengan necesidad de almacenamiento de materiales al aire libre ocultarán dichas áreas, interiores, a la vista del público transeúnte mediante cerramientos opacos de fábrica de una altura mínima de 1,80 m.

**83.- CONDICIONES DE USO**

En el grado 1 se admite el uso de vivienda unifamiliar adjunta a la nave o taller, con soluciones análogas a las previstas en la zona 3 vivienda unifamiliar agrupada – en fila o en patio -, debiendo existir la debida separación entre la edificación destinada a cada uso, que tendrán accesos distintos, y con una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>. En el grado 2 solo se admite una vivienda – para el portero o vigilante – por edificio.

El uso comercial y de oficinas se reducirá exclusivamente a los locales anejos a los propios talleres y dedicados a la exposición y venta de los artículos producidos por los propios establecimientos industriales.

El uso industrial se permite en situación 1ª y 2ª para la categoría 1ª y en situación 2ª para la categoría 2ª. La superficie destinada a nave no podrá ser en ningún caso superior a 500 m<sup>2</sup>.

El uso de estacionamientos y garajes se regula conforme a lo establecido en el Art. 10 de estas normas permitiéndose los patios para carga, descarga y estacionamiento común a varias industrias.

El uso público se prohíbe en todas sus distintas categorías. El uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías, regulándose el verde público conforme a lo establecido en el art. 18 de estas normas.

**84.- CONDICIONES HIGIÉNICAS**

Además de lo preceptuado en estas normas y lo que se establezca en los Planes Parciales las edificaciones e instalaciones cumplirán las normas o prescripciones contenidas en los Reglamentos y demás disposiciones vigentes en las materias respectivas.

**85.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

El diseño arquitectónico será libre con las limitaciones generales establecidas en el art. 60 de la Ley del Suelo.

Queda expresamente prohibido el empleo de los materiales siguientes:

- Piedras pulimentadas
- Plaqueta de pasta vítrea o similar.
- Cubiertas de placas metálicas, plásticas, de fibrocemento al natural, embreados.
- Coloridos chillones en fachadas.

**ZONA 8.- INDUSTRIA**

**86.- DEFINICIÓN DE LA ZONA**

Comprende las zonas destinadas exclusivamente a la construcción de edificios industriales exentos rodeados de espacios libres privados.

**87.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

	1º	2º	UNIDADES
<b>SOLAR</b>			
Mínimo	2.000	500	m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD</b>			
Máxima	4,5	3,00	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> solar
<b>OCUPACIÓN</b>			
Máxima	60	70	%
<b>ALTURA</b>			
Máxima	9 (3)	6(2)	m (plantas)
<b>RETRANQUEOS Mínimos</b>			
A frente calle	8	5	m
A resto linderos	4	3	m

La longitud máxima continua de fachada no será en ningún caso superior a 40 m.

Ninguna nave tendrá volumen total superior a 2.000 m<sup>3</sup> aunque se permitan agrupamientos de varias naves enlazadas entre sí cuando el aspecto exterior manifieste claramente la condición de sucesivos volúmenes agrupados. Ningún faldón de cubierta será de superficie plana superior a 200 m<sup>2</sup>.

Las edificaciones permitidas dentro de las parcelas son edificios directivos y de oficinas que darán frente a las calles públicas de acceso, naves de fabricación o almacenamiento y edificaciones auxiliares. La superficie de parcela no ocupada por las edificaciones se considera afectada de modo permanente al uso de espacio libre privado – ajardinamientos, calzadas interiores, estacionamientos – sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada, salvo en los supuestos del art. 78 de la Ley del Suelo.

La separación mínima entre cuerpos de edificación será igual a la altura del más alto o su mitad según se trate de locales vivienda o no, respectivamente, los que tienen iluminación y ventilación a dichos espacios. El mismo criterio servirá para los patios, con un círculo mínimo inscribible de cuatro metros de diámetro.

En el grado 3 las edificaciones podrán arrimarse a los linderos laterales constituyendo industrias adosadas siempre que haya acuerdo con los colindantes y en hileras no superiores a 40 m debiendo guardarse en los extremos los correspondientes retranqueos laterales.

**88.-CERRAMIENTOS**

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a los 2 m y estando constituidos por un alubrado sobre basamento de fábrica de mampostería del país de 0,5 m de altura.

**89.- CONDICIONES DE USO**

El grado 2º tendrá preferente el uso de explotaciones agropecuarias sobre los demás.

Se permite el uso de vivienda únicamente para vigilantes y porteros de las fábricas con un máximo de 2 viviendas y 100 m<sup>2</sup> edificados por cada 5.000 m<sup>2</sup> de parcela.

El uso comercial se permite solo en los emplazamientos que se fijan en los Planes Parciales correspondientes y exclusivamente para los establecimientos de tabacos, periódicos, cafeterías y farmacia. Dentro de las industrias y para la exposición y venta de sus propios artículos se permite el uso comercial y de oficinas.

El uso industrial se permite en situación 2ª y 3ª para la categoría 2ª y en situaciones 4ª para las categorías 2ª y 3ª, para todas las industrias que cumplen lo establecido en el art. 21 de estas normas, y salvo las insalubres o peligrosas según el decreto 2414/61.

El uso de estacionamiento y garajes se regula conforme a lo establecido en el Art. 20 de estas normas. El uso público queda prohibido salvo las siguientes excepciones:

- Cultural: enseñanza obrera dentro de las propias industrias.
- Deportivas: recintos abiertos no lucrativos para el servicio de la zona

El uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías, debiendo destinarse al menos un 15% de la superficie de las parcelas a ajardinamientos privados, preferentemente delante de los edificios directivos y de oficinas, regulándose el verde público de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de estas normas.

**90.- CONDICIONES HIGIÉNICAS**

Además de lo preceptuado en estas normas o lo que se establezca en los Planes Parciales las edificaciones o instalaciones industriales cumplirán lo establecido en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo (O.M. 31 enero 1940), Reglamento de Actividades molestas, insalubres nocivas y peligrosas (D 2414/61), Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones vigentes en la materia.

Como condiciones particulares rigen las siguientes:

- a) Queda prohibida la emanación de polvos o gases nocivos. La cantidad máxima de polvo emitido por las industrias no excederá de 15 gr/m<sup>3</sup>, ni de 50 kg/h.
  - b) Las aguas residuales cumplirán las siguientes condiciones:
    - 30 mg/l de materias en suspensión como máximo.
    - 10 y 15 mg/l de N y NH4, respectivamente, como máximo.
    - pH comprendido entre 5,5 y 8,5.
    - DBO equivalente a un máximo de 40mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.
    - 30°C de temperatura máxima.
- Quedan prohibidos los vertidos de sustancias capaces de provocar la muerte de los peces, de compuestos cíclicos hidroxilados y de sus derivados halógenos, y de sustancias que favorezcan las coloraciones, olores o sabores del agua.

- c) Los ruidos producidos por las industrias no superarán los 45 decibelios en 1ª y 2ª situación y los 60 decibelios en 3ª y 4ª situación. La medición se hará en la parte exterior de la medianería de la industria o en el domicilio del vecino más afectado para las situaciones 1ª y 2ª y en el eje de las calles contiguas a la industria para las situaciones 3ª y 4ª.

### 91.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Para evitar conflictos de escala entre edificios correspondientes a grados distintos se agruparán los tipos similares en zonas homogéneas, debiendo evitarse que en cada manzana o supermanzana, haya parcelas correspondientes a más de dos grados, disponiéndose a la vez las fábricas mayores alineadas a lo largo de la vía más importante. En todos los casos los edificios administrativos darán frente a la calle disponiendo un espacio ajardinado o arbolado. Los espacios restantes deberán estar pavimentados. El diseño arquitectónico será libre con las limitaciones generales establecidas en el art. 60 de la Ley del Suelo.

Queda expresamente prohibido el empleo de los materiales siguientes:

- Piedras pulimentadas.
- Plaqueta de pasta vítrea o similar.
- Cubiertas de placas metálicas, plásticas, de fibrocemento al natural, embreados.
- Coloridos chillones en fachadas.

### ZONA 9.- VERDE PÚBLICO

#### 92.- DEFINICIÓN DE LA ZONA

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

#### 93.- SUPERFICIE DESTINADA A ESTE USO

En la redacción de los Planes Especiales, Planes Parciales y Proyectos de Parcelación, Urbанизación y Edificación de viviendas, etc. se tendrán en cuenta las superficies mínimas que deben ser destinadas a este uso según lo establecido en el Art. 18 de estas normas.

#### 94.- CONDICIONES DE VOLUMEN

En cualquier caso las edificaciones a emplazar en estas zonas no ocuparán una superficie superior a 1/100 de la total, con altura máxima de una planta.

#### 95.- CONDICIONES DE USO

Aparte de los usos de esparcimiento al aire libre, característicos 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.

#### 96.- 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.

#### 97.- 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.

### ZONA 10.- MONUMENTOS Y CONJUNTOS

#### 98.- DEFINICIÓN DE LA ZONA

Comprende aquellos elementos, conjuntos o áreas de interés histórico, artístico, arqueológico, pintoresco, etc., que por sí mismos o por el ambiente arquitectónico o estético que los caracteriza requieran la debida protección y una adecuada puesta en valor mediante el oportuno control sobre la zona circundante.

Deben distinguirse por una parte los monumentos nacionales, provinciales o locales, y los conjuntos histórico-artístico declarados por el correspondiente órgano de la Administración, de aquellos otros que no estando declarados sea conveniente conservar, y que se catalogan a continuación:

- a) Molino viejo
- b) Capilla cementerio San José
- c) Construcción rural – pajar
- d) Construcción rural – granja
- e) Conjunto casa del varón y edificaciones residenciales
- f) Construcciones del casco. Los edificios catalogados como monumentos en el Art. 98 de estas normas no podrán alterar su fisonomía ni su estructura por encima de las medidas que aconsejan 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 fueran 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 las alineaciones marcadas. Los materiales permitidos en fachadas serán:
  - Piedras del país en fábricas vistas con despiece en horizontal.
  - Revocos a la tirolesa en tonos claros, ocre o blancos.
  - Ladrillo de tejar con amplias juntas, combinado con piedra del país. y en cubiertas:
    - Teja curva de tejar.

Quedan expresamente prohibidos los ladrillos mecánicos, las piedras pulimentadas, las plaquetas de pasta vítrea o similares; las cubiertas de placas metálicas, de fibrocemento al natural, plásticas 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/privados de árboles de especies habituales: olmos, álamos, castaños, morera, higuera, etc.

#### 99.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Para los monumentos y conjuntos histórico-artísticos declarados regirán las condiciones establecidas en la calificación o declaración respectiva, tanto para el monumento o conjunto como para la correspondiente zona de respeto.

Para los entornos de los monumentos y las áreas catalogadas en el artículo anterior, la altura máxima de las edificaciones será dominante en la calle o plaza con un mínimo de 6,00 m medidos desde la rasante de la calle en el centro de la línea de fachada, hasta el plano inferior del último forjado.

#### 100.- CONDICIONES DE USO

En lo que se refiere a los propios monumentos la autorización de toda clase de aprovechamientos y obras se entiende por definición sujeta a la estricta intervención de la Dirección General de Bellas Artes, de acuerdo con la competencia atribuida a la misma por la Ley de 13 de mayo de 1933, el

Reglamento de 16 de abril de 1936, el art. 60 del Decreto de 22 de julio de 1958 y demás disposiciones dictadas sobre la materia.

En zonas sujetas a control y cuando no estén sujetas a otras limitaciones se permitirán todos los usos, con excepción de los usos industriales siguientes:

- a) Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 7 CVA.
- b) Talleres o fábricas que requieran edificios con elementos de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos elevados, etc. que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ámbito general o que atraigan tráfico pesado por calles no periféricas.
- c) Talleres mecánicos de reparación de vehículos pesados o de maquinaria agrícola que obligue a su paso o estacionamiento en vías no periféricas.

**101.- CONDICIONES HIGIÉNICAS**  
Además de lo preceptuado en estas normas y lo que se establezca en los Planes Parciales, las edificaciones e instalaciones cumplirán las normas o prescripciones contenidas en los Reglamentos y demás disposiciones vigentes en las materias respectivas.

**102.- CONDICIONES ESTÉTICAS**  
Se regulan conforme a lo establecido en el Art.43 de estas normas.

**INTERPRETACIÓN DE LA ORDENANZA "EDIFICACIÓN CERRADA" PARA LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS Y PLANES GENERALES DE LA PROVINCIA DE MADRID (23 de enero de 1978)**  
**ÁMBITO DE APLICACIÓN**  
Con carácter general serán de aplicación todas las condiciones establecidas en esta ordenanza, en cuanto no se opongan a las propias de los Planes Generales o Normas Subsidiarias de la provincia de Madrid.

**CONDICIONES DE VOLUMEN O HIGIÉNICAS**  
**PUNTO 1º.- EDIFICABILIDAD**  
1.1 Será el resultante del fondo edificable máximo de 12 m; siendo la altura, la permitida en cada caso en la Ordenanza propia de aplicación.  
1.2 Las alineaciones se podrán retranquear en los encuentros de esquina, formando chaflán de un ancho máximo de 8 m., tanto en la alineación exterior como en la interior.  
1.3 Los semisótanos vivideros se computarán a efectos de edificabilidad y número de plantas. La altura libre sobre rasante de éstos no será inferior a 1,90 m.

**PUNTO 2º.- PATIOS DE MANZANA**  
2.1 El patio de manzana tendrá un ancho igual al de los patios de luces previstos en la Ordenanza propia y, en cualquier caso, estará delimitado por la línea de fondo edificable de 12 m.  
2.2 En los patios de manzana no se permite ningún tipo de edificación sobre la rasante de planta baja, debiéndose, en cualquier caso, ajardinar, siendo su uso de carácter privado.

**PUNTO 3º.- EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE**  
3.1 Por debajo de la rasante sólo se permiten los usos siguientes: garaje, sala de calefacción, acondicionamiento de aire, cuartos de basuras, contadores y centros de transformación, máquinas de ascensor, así como almacenes unidos a usos compatibles y cuartos trasteros.  
3.2 El número de plantas permitido bajo rasante será igual a la mitad, tomada por exceso, del número de plantas, no pudiendo exceder de 4 plantas y 10 m.  
3.3 La altura libre mínima será de 2 m.  
3.4 Cuando en manzanas con calles de distinta rasante pudieran producirse sótanos vivideros, se computarán a efectos de edificabilidad y número de plantas.

**PUNTO 4º.- VUELOS Y MIRADORES**

- 4.1 En los cascos consolidados que no tengan Ordenanza propia, los vuelos y miradores tendrán un saliente máximo igual a la media de las de la fachada de la manzana correspondiente.
  - 4.2 En las manzanas de edificación cerrada no consolidadas los vuelos y miradores tendrán un saliente inferior al 5% del ancho de la calle. El saliente máximo será inferior a 1 m.
  - 4.3 En los patios de manzana se permitirán los mismos vuelos y miradores con las mismas condiciones que en fachada siempre que la distancia libre entre ellas sea superior a la mitad de la altura de la edificación.
  - 4.4 Los vuelos cerrados tendrán un desarrollo máximo del 75% de la fachada.
- A continuación se incluyen las fichas de los suelos en los que el planeamiento de desarrollo ha modificado de algún modo los parámetros definidos en el Plan General dentro siempre del ámbito del Suelo Urbano Consolidado.

**1.- CERCA DEL POZO**

ZONA URBANÍSTICA	Cerca del Pozo
Z.U. ABREVIADA	Z 3.6
CALIFICACIÓN	Urbano
ZONIFICACION	Vivienda unifamiliar agrupada. Grado 6
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN	Ocupación máxima 50%
RETRANQUEOS	4 m a fachada. 6 m posterior
SUPERFICIE MINIMA	200 m²
Nº DE PLANTAS	5,5 m (2 plantas: baja + primera)
EDIFICABILIDAD POR USOS	Vivienda 2,25 m²e/m²s
ALTURA MAXIMA DE CUALQUIER ELEMENTO CONSTRUCTIVO	9,00 m
LONGITUD MAXIMA CONTINUA DE FACHADA	50,00 m

2.- MATARRUBIA II. Grado 1º

ZONA URBANISTICA	<b>P.P. Matarrubia II</b>
Z.U. ABREVIADA	<b>Z.3.7 Grado 1º</b>
CALIFICACIÓN	<b>Urbano</b>
ZONIFICACION	<b>Grado 1. Residencial unifamiliar alta densidad (aislada, pareada o adosada)</b>
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN	<b>Ocupación máxima 35%</b>
FACHADA MINIMA	<b>En edificación adosada máximo 60 m</b>
RETRANQUEOS	<b>Calle 6 m. Linderos 4m</b>
SUPERFICIE MINIMA	<b>200 m²</b>
Nº DE PLANTAS	<b>7 m (2 plantas)</b>
EDIFICABILIDAD POR USOS	<b>Vivienda 0,69 m²e/m²s</b>

Modificación puntual P.G. Polideportivo Majalastablas. Al objeto de que las "instalaciones queden lo más alejadas posible del cauce del río" (como indica el último párrafo del apartado I.3 de la Ordenanza I.-Dotaciones y Usos Singulares de la Modificación del P.G. Majalastablas/Polideportivo), se anula la condición de retranqueo respecto de la c/ San Pascual que recogía el plano nº4 - Alineaciones y Rasantes de dicha modificación.

3.- MATARRUBIA II. Grado 2º

ZONA URBANISTICA	<b>P.P. Matarrubia II</b>
Z.U. ABREVIADA	<b>Z.3.7. Grado 2º</b>
CALIFICACIÓN	<b>Urbano</b>
ZONIFICACION	<b>Grado 2. Residencial unifamiliar media densidad (aislada, pareada o adosada)</b>
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN	<b>Ocupación máxima 35%</b>

FACHADA MINIMA	
RETRANQUEOS	<b>Calle 4 m. Linderos 3m</b>
SUPERFICIE MINIMA	<b>350 m²</b>
Nº DE PLANTAS	<b>7 m (2 plantas)</b>
EDIFICABILIDAD POR USOS	<b>Vivienda 0,55 m²e/m²s</b>

4.- MATARRUBIA II. Grado 3º

ZONA URBANISTICA	<b>P.P. Matarrubia II</b>
Z.U. ABREVIADA	<b>Z.3.7. Grado 3º</b>
CALIFICACIÓN	<b>Urbano</b>
ZONIFICACION	<b>Grado 3. Residencial unifamiliar baja densidad (aislada o pareada)</b>
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN	<b>Ocupación máxima 35%</b>

FACHADA MINIMA	
RETRANQUEOS	<b>Calle 4 m. Linderos 3m</b>
SUPERFICIE MINIMA	<b>500 m²</b>
Nº DE PLANTAS	<b>7 m (2 plantas)</b>
EDIFICABILIDAD POR USOS	<b>Vivienda 0,45 m²e/m²s</b>

5.- MAJALASTABLAS

ZONA URBANISTICA	<b>Majalastablas</b>
Z.U. ABREVIADA	<b>Z.4.4</b>
CALIFICACIÓN	<b>Urbano</b>

ZONIFICACION	Vivienda unifamiliar aislada. Zona 4. Grado 4
INTENSIDAD DE OCUPACION	Ocupación máxima 15%
FACHADA MÁXIMA CONTINUA	15 m
RETRANQUEOS	Frente calle 6 m. Resto linderos 4 m
SUPERFICIE MINIMA	500 m <sup>2</sup>
Nº DE PLANTAS	5,5 m (2 plantas: baja + primera)

6.- MATARRUBIA I / SAN ONOFRE

ZONA URBANISTICA	P.P. Matarrubia I / San Onofre
Z.U. ABREVIADA	Z 4.5

CALIFICACION	Urbano
ZONIFICACION	Residencial unifamiliar Zona 4. Grado 2º
INTENSIDAD DE OCUPACION	Ocupación máxima 15%

FACHADA MINIMA	Fachada máxima continua 15 m
RETRANQUEOS	Calle 6 m. Linderos 4m
SUPERFICIE MINIMA	1.000 m <sup>2</sup>
Nº DE PLANTAS	4,50 m (1,5 plantas)
EDIFICABILIDAD POR USOS	

7.- CERCA DE LA MORA / U.A.-6

ZONA URBANISTICA	P.P. Cerca de la Mora Alta 2ª Fase / U.A.-6
Z.U. ABREVIADA	Z 4.6

CALIFICACION	Urbano
ZONIFICACION	Residencial unifamiliar de baja densidad. Grado 3º
INTENSIDAD DE OCUPACION	Ocupación máxima 20%
FACHADA MINIMA	Frente mínimo 20 m (inscribir un círculo de 20 m de diámetro)
RETRANQUEOS	Oficial 5 m, lindero lateral 4 m y posterior 5 m.
SUPERFICIE MINIMA	1.000 m <sup>2</sup>
Nº DE PLANTAS	6 m (2 plantas. Baja más primera)
EDIFICABILIDAD POR USOS	Vivienda: 0,25 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s No computaran como edificabilidad los primeros 50 m <sup>2</sup> construidos bajo rasante.

8.- LA CERCA

ZONA URBANISTICA	P.E.R.I. La Cerca
Z.U. ABREVIADA	La Cerca

CALIFICACION	Urbano
ZONIFICACION	Dotacional, educativo, plaza de toros y zona verde
INTENSIDAD DE OCUPACION	Ocupación máxima 75%

FACHADA MINIMA	Longitud máxima continua de fachada .....50 m.
RETRANQUEOS	Oficial 3 m, lindero lateral 3 m (tipologías pareadas nulo) y posterior 4 m.
SUPERFICIE MINIMA	500 m <sup>2</sup>
Nº DE PLANTAS	7 m al alero (2 plantas) y 9 m a cumbre excluida la plaza de toros 12 m cumbre.
EDIFICABILIDAD POR USOS	Dotacional: 1 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s

### Sección 3ª: Ordenanzas a aplicar en el ámbito del suelo urbano no consolidado (Sanatorio de Marina)

#### Artículo VI.1.5.- ORDENANZA I. Residencial Unifamiliar agrupada

##### O.I.1.-GENERALIDADES

- 1.1.-** Definición.- Se caracteriza por regular zonas de uso predominantemente residencial en vivienda unifamiliar agrupada en hilera  
**1.2.-** Grado.- Se define un único grado, el de parcelas de 200 m<sup>2</sup> mínimo.  
**1.3.-** Delimitación.- Es la que refleja el plano nº7.3.4 de las Normas Transitorias y el convenio firmado con el Ministerio de Defensa.

##### O.I.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

- 1.1.-** Toda segregación parcelaria requerirá que en cada una de las parcelas resultantes se cumplan las siguientes condiciones mínimas:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	200
Fachada mínima (m)	6,75

##### O.I.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

- 3.1.-** Alimentaciones y retranqueos.- Los retranqueos mínimos a respetar por la edificación serán:

Retranqueo a fachada (m)	4,0
Retranqueo a fondo de parcela (m)	3,0
Retranqueo lateral en final hilera (m)	3,0

Se autoriza adosar a fachada el garaje de una planta, en un frente máximo de 3,00 m, siempre adosado a lindero lateral.

- 3.2.-** Ocupación del suelo.- La máxima ocupación del suelo será del 50%, autorizándose una ocupación adicional del 10%, para garaje, en planta baja.

**3.3.-** Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**3.4.-** Altura máxima.- En todo caso será de 2,5 plantas, con 6,00 m.

A efectos de esta ordenanza, se autoriza a que la altura de formación de cubierta sea mayor de 0,70 m en el plano de fachada; pero en ese caso, el bajo cubierta computará como planta completa al solo efecto de medición del número de plantas y su exceso de altura sobre los 0,70 m se sumará a la del edificio medida según condiciones generales. En este supuesto, la altura máxima de cumbrera permitida se incrementará en igual magnitud que la del referido exceso.

**3.5.-** Longitud máxima de fachada:

Se establece en 25 metros.

##### O.I.4.- CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial, en categoría 1ª.

Uso complementario: Terciario, en categoría 2ª, situación 3ª.

Garaje-aparcamiento, en categoría 1ª.

Uso permitidos: Garaje-aparcamiento, en categoría 1ª.

Uso prohibidos: El resto.

##### O.I.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS

##### 5.1.- COMPOSICION

Se recomienda la introducción de los invariantes de la zona; en especial, zócalo y recreado de huecos de piedra natural.

##### 5.2.- FACHADAS

Se recomiendan los acabados en piedra granítica local, no concertada a la inglesa y el revoco pétreo pintado en colores tierra, siena, ocre y similares.

Se prohíbe el color blanco y el ladrillo visto dominante.

##### 5.3.- CUBIERTAS

**5.3.1.-** Serán obligatoriamente inclinadas, con pendiente comprendida entre 18 y 40 grados. Alero máximo de 0,80 m.

**5.3.2.-** La cubrición será de pizarra o, preferentemente, de teja árabe en tonos preferentemente rojos o pardos y nunca estridentes por su contraste. También se tolerará la teja plana de similar coloración.

**5.3.3.-** Los lucernarios en faldones no serán nunca apaisados ni cuadrados, sino verticales, con ancho máximo de 1,00 m. Su acabado no será reflectante y, preferentemente será en madera o en colores madera, negro y rojo.

**5.3.4.-** Los elementos sobrepuestos (chimeneas, ventilaciones, etc.) se rematarán con acabados similares a los de fachada.

**5.3.5.-** Se admiten elementos amansardados, siempre que sean ortogonales a fachada; retranqueadas, al menos, 2,00 m y de cumbrera 0,30 cm inferior, cuando más, a la general de la cubierta.

##### 5.4.- CERRAMIENTOS DE PARCELA

Su zócalo, cuando lo haya, tendrá entre 0,80 y 1,20 m. De altura y sus materiales y acabados serán como los recomendados para fachada. Se podrán completar con elementos transparentes metálicos - incluso tela metálica hasta 2,40 m de altura, siempre que se cubran con setos o elementos vegetales continuos.

#### Artículo VI.1.6 - ORDENANZA II. Residencial Multifamiliar en bloque abierto.

##### O.II.-1.- GENERALIDADES

**1.1.-** Definición.- Se caracteriza por regular la edificación multifamiliar en bloque abierto, que es aquella constituida por edificios o conjuntos de ellos separados entre sí y de otras construcciones por espacios libres y cuya alineación no coincide con la fachada de la parcela ni de cualquier otro lindero.

**1.2.-** Grados.- Se define un único grado

**1.3.-** Delimitación.- La señalada en los planos nº7 de estas Normas Transitorias y en el convenio urbanístico.

##### O.II.-2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

**2.1.-** La parcela mínima edificable será de 1.000 m<sup>2</sup>, con fachada mínima de 25 m.

##### O.II.-3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

**3.1.-** Alineaciones y retranqueos.- Las alineaciones serán las definidas en los planos nº4. La edificación se retranqueará un mínimo de 4 m a cualquier lindero. En manzanas edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Transitorias, el retranqueo de fachada será el existente en las parcelas contiguas.

**3.2.-** Separación entre bloques.- La distancia mínima entre bloques será de 9 m.

**3.3.-** Ocupación del suelo.- Máximo del 60%.

**3.4.-** Edificabilidad.- máximo de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**3.5.-** Altura máxima.- será de 2,5 plantas y 7 m.

##### O.II.4.- CONDICIONES DE USO

Uso característico: \* Residencial, en categoría 2ª.

Uso complementario: \* Garaje-aparcamiento, en categoría 1ª.

Uso permitidos: \* Residencial, en categoría 3ª.

\* Terciario, en categoría 1ª, 2ª y 3ª; en situación 2ª.

\* Garaje-aparcamiento, categoría 2ª.

\* Singulares

\* Agrícola.

\* Industrial.

**Artículo IV.1.8.- ORDENANZA IV. Espacios libres y zonas verdes****O.IV.1.- GENERALIDADES**

**1.1.- Definición:** Sectores de uso restringido, normalmente plantados de vegetación, con fines de reposo y esparcimiento de la población, mejora de la imagen urbana y aislamiento y protección de instalaciones y vías de comunicación.

**1.2.- Grados:** Se define un único grado. El planeamiento de desarrollo podrá establecer otros, aunque tan restrictivos o más que el aquí regulado.

**1.3.- Delimitación:** Lo establecido en los planos de ordenación nº7.

**O.IV.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

**2.1.-** La edificabilidad máxima será de 0,05m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**2.2.-** La altura máxima será de 1 planta y 4,50 m. Salvo especiales condiciones específicas de las instalaciones a ejecutar.

**2.3.-** El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 10,00m.

**2.4.-** Ninguna edificación superará los 500 m<sup>2</sup> construidos. Se exceptúan los edificios existentes que se rehabiliten, que podrán incrementar su edificabilidad hasta en un 40% y los singulares que pudieran autorizarse. En ambos casos, justificadamente.

**O.IV.3.- CONDICIONES DE USO**

Uso característico: Reposo, esparcimiento y paseo.

Uso complementario: Aparcamiento al aire libre.

Usos permitidos: Terciario, en categoría 3ª y situación 4ª.

Usos autorizados: Singulares y de actividades relacionadas con la conservación del medio ambiente y el desarrollo sostenible.

Usos prohibidos: Residencial, industrial, agrícola y ganadero.

**O.IV.4.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN**

La total superficie destinada a usos distintos del característico no podrá superar el 10% del total de cada espacio libre o zona verde.

**Sección Tercera: Planeamiento Convenido**

**Artículo VI.1.9.-** Se incorporan como determinaciones de las Normas Transitorias las contenidas en los siguientes convenios urbanísticos, que afectan a suelo urbano:

C.1.- Firmado con el Ministerio de Defensa, Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa, con fecha 20 de septiembre de 2.005.

C.2.- MATARRUBIA II. Firmado con LUZ SIERRA CONSTRUCCIONES, S.A., el 15 de julio de 1.996.

**CAPTULO 2º.- NORMAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.****Sección Primera: Normas Generales****Artículo VI.2.1.- Definición y delimitación**

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación nº 7 de estas Normas Transitorias:

Urbanizable sectorizado, dos sectores que incluyen el paraje de Matalongiles, así como los desarrollos convenidos y terrenos de La Cerquilla.

**Artículo VI.2.2.- Condiciones de desarrollo**

**I.-** El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante la redacción de Planes Parciales y de los correspondientes Proyectos de Urbanización. Igualmente, serán necesarios los instrumentos de

**O.II.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS****5.1.- FACHADAS**

5.1.1.- Direccionalidad compositiva dominante: vertical.

5.1.2.- Permeabilidad: predominio del macizo o equilibrio.

5.1.3.- Materiales y colores: Fachadas en piedra granítica de la zona - no construida a la inglesa- y/o revoco pétreo (mortero monocapa), en colores tierras, siena, ocre o similares. Se prohíbe expresamente en color blanco y el ladrillo visto dominante.

5.1.4.- Longitud máxima continua de fachada no será nunca superior a 25 metros.

**5.2.- CUBIERTAS**

5.2.1.- Obligatoria inclinadas. Alero máximo de 0,80 m.

5.2.2.- Cubrición de teja árabe cerámica o de hormigón en tonos rojos o pardos y nunca estridentes por su contraste.

5.2.3.- Los lucernarios en faldones no serán nunca apaisados ni cuadrados, sino verticales, con ancho máximo de 1,00 m. Su acabado no será reflectante y, preferentemente será en madera o en colores madera, negro y rojo.

5.2.4.- Los elementos sobrepuestos (chimeneas, ventilaciones, etc.) se rematarán con acabados similares a los de fachada.

5.2.5.- Se admiten elementos amansardados, no apaisados, siempre que sean ortogonales a fachada; retranqueados, al menos, 2,00 m de la fachada y 30 cm de altura menor que la cumbra.

**Artículo VI.1.7.- ORDENANZA III.- Equipamiento, dotaciones y usos singulares****O.III.1.- DEFINICIÓN Y DELIMITACION**

Se caracteriza por ser de aplicación exclusivamente a las zonas delimitadas en los planos de calificación nº7 como tales y así calificadas por aplicación de lo dispuesto en la sección 7ª de estas Normas Urbanísticas; también es de aplicación a las áreas adscritas a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado, sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

**O.III.2.- PARCELACIONES**

Parcela mínima 500 m.

**O.III.3.- VOLUMEN**

Salvo que se aplique la ordenanza de su zona o de su entorno, la edificabilidad máxima autorizada será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con altura máxima de 2,5 plantas y 7 m, y será necesaria la aprobación previa de un estudio de detalle de ordenación de volúmenes, conforme se señala en el artículo V.4.24. de estas normas urbanísticas.

En los supuestos de conservación de la edificación, el volumen será el existente, aún cuando fuera superior.

**O.III.4.- USOS**

Los únicos usos autorizados son los singulares que, en su caso, incluirán cualesquiera ordenados a su mejor y más completo funcionamiento.

No obstante, se recomienda el mantenimiento del actual para las dotaciones existentes.

En las red viaria, a excepción de las zonas marcadas como específicamente para instalaciones al servicio de carreteras, únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 metros cuadrados y una altura máxima de tres metros, por cualquier concepto. Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

**O.III.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

Serán de aplicación las de la Ordenanza propia de su entorno.

AUR =  $\Sigma$  Aprovechamiento unitario de cada sector ponderado/ $\Sigma$  (Superficie de cada sector + superficie de las redes adscritas + superficie de la red supramunicipal adscrita al área de reparto).

$$A.U.R = (14.684,32 \text{ m}^2 \cdot \text{e. ind.} \times 0,6 \text{ m}^2 \cdot \text{e. resid. unif./m}^2 \cdot \text{e. ind.}) + 31.650,73 \text{ m}^2 \cdot \text{e. resid. unif./m}^2 \cdot \text{s.} / (49.276,24 \text{ m}^2 \cdot \text{s.} + 126.415,82 \text{ m}^2 \cdot \text{s.}) = 0,23030 \text{ m}^2 \cdot \text{e. resid./m}^2 \cdot \text{s.}$$

### Sección Segunda: Normas en Suelo Urbanizable sectorizado

#### Artículo VI.2.5.- Del Sector n.º I.- "MATALONGILES"

- 1.- La estructura viaria estará formada por un eje central triangular centrado en el ámbito.
- 2.- El uso global es el industrial, aunque también serán expresamente permitidos el terciario en categoría 3ª y el agrícola y ganadero. Excepto los singulares que se justifiquen suficientemente, serán incompatibles todos los demás, salvo como complementarios.
- 3.- La tipología edificatoria será abierta, con la condición de aislada; aunque podrá ser adosada o en hilera, si bien en este último supuesto se requerirá que la máxima edificación posible en cada parcela no supere los 500 m<sup>2</sup>.

4.- La cesión para red supramunicipal de viviendas de integración social correspondiente a este sector establecida en 978,95 m<sup>2</sup>, se ubicarán en el sector II "La Cerquilla" con la correspondiente compensación entre propietarios.

5.- Las zonas verdes garantizarán, en todo caso, la separación de los terrenos especialmente protegidos del norte. Se considera red local la zona verde de protección señalada en los planos n.º7.

6.- La conexión a la red viaria será según se indica en los planos de las Normas Transitorias.

7.- Los abastecimientos de agua, gas, telefonía y de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con las compañías suministradoras Los costes correspondientes a la ejecución de la red transporte de agua potable, necesaria para el desarrollo propuesto, serán a cargo de los promotores de las diferentes actuaciones urbanísticas. El saneamiento de aguas residuales se evacuará al colector que discurrirá por el Paseo de los Transeúntes y la travesía M-622, bien directamente, bien a través de las redes de las urbanizaciones existentes; autorizándose, en cualquier caso y expresamente, las ocupaciones de suelo necesarias para ello. En todo caso, se justificará la capacidad de la red existente, siendo con cargo al sector las ampliaciones y modificaciones necesarias, conforme al artículo 18.3 de la Ley 6/98 del Suelo. La red de pluviales se continuará hasta su punto de vertido autorizado en el cauce correspondiente, salvo en el caso, que se recomiende, de su reutilización para red de riego y baldeo.

8.- Dado que la totalidad de los terrenos incluidos en este sector son de propiedad municipal, el sistema de actuación será el de compensación.

#### Artículo VI.2.7.- Del Sector n.º II.- "LA CERQUILLA"

- 1.- Todos los viales grafados en los planos, serán vinculantes.
- 2.- El uso global es el residencial, admitiéndose las tipologías de unifamiliar, aislada o agrupada, preferentemente en esta última tipología, y multifamiliar en bloque. Serán usos incompatibles el industrial y el agrícola y ganadero. El número máximo de viviendas será de 211 unidades.
- 3.- En la zona situada junto a la M-622 y la calle Bardaguera se dedicarán 17.569,21 m<sup>2</sup>, lo que supone el 10% del área de reparto, a la construcción de vivienda libre con tipología unifamiliar aislada en parcela de 500 m<sup>2</sup>. En el 90% restante, según el art. 38.2 de la ley 9/2001 de la CAM, el 50% de las viviendas estarán sujetas a protección, siendo el 25% de éstas VPPB.

4.- Las condiciones de parcelación y volumen serán las que regulen las correspondientes ordenanzas de unifamiliar agrupada y multifamiliar en bloque abierto, así como, minoritariamente, manzana cerrada, para

planeamiento, gestión o ejecución que como obligatorios se deduzcan de las demás determinaciones de estas Normas, de los propios Planes Parciales y de las necesidades que surjan en el propio proceso gestor y de desarrollo.

2.- Los sectores de plan parcial serán los dos delimitados en los planos de las Normas n.º7 y denominados Matalongiles y La Cerquilla.

3.- El sistema de actuación será, en cada caso, y a salvo el que el correspondiente instrumentos de planeamiento de desarrollo pueda decidir, o al cambio de sistema siguiendo el procedimiento establecido en la legislación vigente, el siguiente:

Sector n.º I.- Matalongiles ..... Cooperación

Sector n.º II.- La Cerquilla. .... Compensación

4.- Hasta tanto no se apruebe el plan parcial correspondiente, el suelo urbanizable se regirá por las normas que se establecen para el suelo urbanizable sectorizado. Por tanto, salvo lo previsto en tal régimen, no se concederán licencias municipales de edificación hasta que no se hayan ejecutado o se ejecuten simultáneamente, las correspondientes obras de urbanización; se hayan establecido las cesiones al municipio a que hacen referencia de estas Normas Urbanísticas y se haya constituido, en su caso, la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación.

5.- Las condiciones de uso de la red supramunicipal de las vías pecuarias espacios libres protegidos están recogidas en el suelo no urbanizable de protección, apartado vías pecuarias.

#### Artículo VI.2.3.- Alcance Normativo

En la redacción de los instrumentos de desarrollo correspondientes (planes parciales y otros) se tendrá presente lo señalado en el artículo 1.5 de las Normas Urbanísticas de estas NN. TT., respecto del grado de vinculación de las determinaciones de éstas, según su efectivo nivel competencial.

#### Artículo VI.2.4.- Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84.2 de la Ley 9/01, del Suelo de la Comunidad de Madrid, todo el suelo urbanizable sectorizado, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conformarán una única área de reparto.

Los promotores del sector cuyo aprovechamiento unitario sea mayor que el aprovechamiento unitario de reparto estarán obligados, en aras de la distribución equitativa de beneficios y cargas, a materializar dicha equidistribución según se indica en el art. 85 de la Ley 9/2001 de la C.A.M.

2.- Como se vió anteriormente, se ha procedido a fijar los aprovechamientos unitarios de los sectores del suelo urbanizable, tal y como establece el artículo 39.5 de la Ley 9/01, del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo los siguientes:

- Sector I, Plan Parcial I "Matalongiles" (Superficie del sector: 49.276,24 m<sup>2</sup>s; Aprovechamiento unitario del sector: **0,298 m<sup>2</sup>e.ind./m<sup>2</sup>s.** Aprovechamiento máximo: **14.684,32 m<sup>2</sup> e.ind.** Uso Global: **Industrial.**

- Sector II, Plan Parcial II "La Cerquilla" (Superficie del sector: 126.415,82 m<sup>2</sup>s; Aprovechamiento unitario del sector: **0,25037 m<sup>2</sup>e.resid.unif./m<sup>2</sup>s.** Aprovechamiento máximo: **31.650,73 m<sup>2</sup>e.resid.** Uso Global: **Residencial.**

Procediendo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se define como uso característico del área de reparto el residencial unifamiliar y, tomando este dato como base, se ha calculado el aprovechamiento unitario de reparto del suelo urbanizable, previa ponderación del uso industrial del sector 2, aplicando los coeficientes de estas Normas, que para el uso industrial lo fija en 0,6.

- categoría todos los cauces naturales que discurren por el municipio, abarcando por lo menos una franja de 25 en corrientes continuas y 15 en corrientes discontinuas.
- a.2.- Vías Pecuarias : Conforme a la Ley 8/98 CAM y cuyas determinaciones se incluyen en el apartado de "Uso Vía Pecuaria" de estas Normas Transitorias.
- Todas las vías pecuarias del término municipal de Los Molinos se consideraran a efectos urbanísticos como Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido.
  - En todas las actuaciones que se pretendan acometer en las vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95 de 28 de Marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98 de 15 de junio, de las Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998). Los usos de las vías pecuarias serán los recogidos en la anterior legislación.
  - El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
  - La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en los proyectos de reparcelación o de asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.
  - Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento urbanístico general y el de desarrollo derivado de las presentes normas transitorias que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.
  - Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:
    - a) En los viarios ya contruidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de vías pecuarias.
    - b) En los cruces con carreteras, se debe habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafinando las reservas de suelo para vías pecuarias) y transiabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.  
En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
    - c) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejo en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.
- Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido recogido en las Normas Transitorias se

completar las del casco limitrofe, y unifamiliar aislada. No obstante, la máxima altura permitida será de 2,5 plantas, en cualquier caso, y el bloque máximo será aquel que agrupe 4 núcleos de escaleras de 8 viviendas cada uno. La fachada máxima, sin quiebros, será la correspondiente a dos de ellos y el retraque mínimo relativo de fachada será de 5,00 m. Cuando efectivamente se construyan los 4 núcleos de escaleras se dispondrán dos a dos ortogonalmente con el quiebro antes definido. La longitud máxima de fachada sin quiebro, será de 60 m y con él, de 90 m.

Igualmente se operará respecto de usos zonales distintos, como el residencial colectivo, los singulares, dotacionales y de espacios libres y zonas verdes, en que se aplicará la ordenanza correspondiente.

5.- Se adscriben al sector las redes supramunicipales y generales que por el ámbito del mismo discurren o en él tienen su asiento, excepto 978,95 m<sup>2</sup> de red supramunicipal de viviendas de integración social que serán a cargo del sector I "Matalongres".

6.- Las cesiones serán conforme a lo establecido en el artículo 91, en relación con el 36, de la Ley 9/01, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

7.- La conexión a la red viaria será según se indica en los planos de las Normas Transitorias. Será con cargo al desarrollo de este sector el proyecto y la construcción de la rotonda de la M-622 así como de la vía pecuaria y zona de protección de carreteras que se indican en los planos de estas Normas Transitorias. Del mismo modo, será con cargo al desarrollo del sector II, la adecuación de su acceso norte desde la M-622 a la calle Bardaguera de acuerdo con la normativa de carreteras de la CAM.

8.- Los abastecimientos de agua, telefonía y de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con las compañías suministradoras. Los costes correspondientes a la ejecución de la red transporte de agua potable, necesaria para el desarrollo propuesto, serán a cargo de los promotores de las diferentes actuaciones urbanísticas. El saneamiento de fecales se evacuará al colector secundario existente en la calle Cerca del Medio. En todo caso, se justificará la capacidad de la red existente, siendo con cargo al sector las ampliaciones y modificaciones necesarias, conforme al artículo 21 y 18.2.d de la Ley 9/2001 del Suelo. La red de pluviales se continuará hasta su punto de vertido autorizado en el cauce correspondiente, salvo en el caso, que se recomiende, de su reutilización para red de riego y baldeo. En caso de coincidencia del trazado de más de un sector, los costes se repartirán proporcionalmente.

9.- En la redacción del Plan Parcial del sector II se tendrá en cuenta muy especialmente el mantenimiento del servicio de las caceras y caminos de acceso a las fincas exteriores al sector que se vean afectados por el nuevo desarrollo.

10.- El sistema de actuación será el de compensación.

## CAPITULO 3º.- NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

### Sección Primera: Normas Generales

#### Artículo VI.3.1.- Definición, clasificación y delimitación.

1.- Constituye el suelo no urbanizable de protección, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 9/01, de 17 de julio, de la C.A.M., el que está sometido a algún régimen especial de protección y aquel que el planeamiento general considere necesario preservar por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

2.- De conformidad con el artículo 16 de la ley 9/01 CAM, el suelo no urbanizable de protección se ha clasificado de la siguiente forma:

#### Suelo no urbanizable protegido por la legislación sectorial (artº. 16.a) de la Ley 9/01):

a) De dominio público :

a.1.- Hidráulico : Constituido por los embalses existentes, el Río Guadarrama y restantes cauces que atraviesan el término, indicados en los planos nº3, conforme a la ley 29/85 de Aguas. Se incluyen en esta

2.- En particular, las redes públicas que por el discurren o en él se proyectan (ver planos de información N°3), se regularán por su normativa específica, en lo que a ellos afecta y en las servidumbres, cortapisas o limitaciones de dominio que puedan deducirse en los predios cercanos.

3.- En todo caso, su implantación se someterá al régimen de supervisión establecido por el apartado 3 del artículo 29 de la repetida ley 9/01 CAM, del suelo.

4.- En desarrollo del artículo 28 de la citada ley, los artículos siguientes delimitan el contenido de la propiedad del suelo no urbanizable de protección, conforme a su función social y determinaciones de orden superior.

5.- En los casos de superposición de regímenes de protección habrán de cumplirse todos y, cuando ello no fuese posible, el de mayor rango legal y, de ser idéntico, el más restrictivo.

### **Artículo VI.3.3.- Zona protegida de valor pecuario**

#### **1.- Definición**

Se integra por zonas de prados naturales, situados al oeste del término municipal, de estimable valor pecuario y cuya explotación y morfología constituye un elemento visual y ambiental característico de la zona.

#### **2.- Usos**

Uso Característico: Pecuario, Ganadero y Agrícola más los incluidos en el artículo 29.3 de la ley 9/2001 con expresa exclusión del subapartado b) "carácter extractivo".

#### **3.- Volumen**

La altura máxima será de 1 planta y de 4'50 m.

La ocupación máxima será del 5% de la que el de vivienda accesoria no podrá ser superior al 10% de éste 5%.

La fachada máxima continua será de 50 metros.

El retranqueo mínimo será de 12,00 m a cualquier lindero.

#### **4.- Condiciones estéticas**

Las cubiertas serán necesariamente inclinadas, de teja árabe cerámica o de hormigón, en colores rojos y pardos, y con alero.

Las fachadas de la edificación vendrán revocadas y pintadas en tonos tierras, ocres o siena, o serán de piedra granítica local no concertada a la inglesa. Se recomienda la incorporación de invariantes como el zócalo y el recercado de huecos.

Los cerramientos de parcela, de realizarse, se harán en piedra granítica local, hasta un mínimo de 0,70 m. Podrá completarse con alambradas y/o rollizos horizontales de madera, sobre postes de madera, hierro o fábrica de piedra o revocada; pero no con tela metálica, viguetas de hormigón, ni otros materiales también inadecuados al no ser tradicionales y resultar excesivamente llamativos, hasta un máximo de dos metros. Se prohíbe la instalación de carteles y además elementos publicitarios. admitiéndose las señalizaciones necesarias que se realizarán en materiales similares a los de los cerramientos y con igual criterio.

### **Artículo VI.3.4.- Zona de protección paisajística**

#### **1.- Definición**

Se integra por las zonas de la ladera de La Peñota, coincidentes, en parte, con monte catalogado, que comprende toda la zona Oeste del Término Municipal situada por encima de los 1.100 m de altitud y hasta la vaguada límite del suelo urbanizable. Su interés estriba en constituir fondo de vistas lejanas, caracterizado por la percepción unitaria de una amplia y berroqueña formación tectónica geomorfológicamente continua y uniforme en su desnudez y abrupta topografía. apenas salpicada por intercalaciones arbóreas y arbustivas.

sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y la pertinente autorización.

La modificación de trazados originados por cualquier motivo no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

No se permitirá la construcción de aparcamientos de vehículos en superficie sobre terrenos de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98. de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbanístico o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las licencias que concede el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá calificación de "Red supramunicipal vías pecuarias espacios libres protegidos", aún cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de las presentes Normas Transitorias.

b) De protección legal

b.1.- Deducida de la ley 16/95 CAM, Forestal y de Protección de la naturaleza, como monte preservado de castaños, robledal y fresnedal.

b.2.- Protección de carreteras de la C.A.M.

b.3.- Protección de ferrocarril.

b.4.- Protección de infraestructuras eléctricas.

b.5.- Protección del monte catalogado C.U.P. nº 40.

**Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico (art. 16.b) de la Ley 9/01):**

a) Preservado de valor pecuario.

b) Preservado de valor paisajístico.

3.- Su delimitación es la señalada en los planos de ordenación N° 5 y 7 de estas Normas Transitorias.

### **Artículo VI.3.2.- Régimen jurídico.**

1.- El régimen jurídico aplicable al suelo no urbanizable de protección es el establecido en el Capítulo V del Título I art. 28 y 29 de la Ley 9/01, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la legislación sectorial que resulte de aplicación y las determinaciones de estas Normas Transitorias. Por su singular trascendencia, se recuerda aquí, expresamente, la obligación de someter a Calificación Ambiental por la Agencia de Medio Ambiente o a Evaluación de Impacto Ambiental, las actividades que así se requieran según la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley 9/01, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las únicas calificaciones posibles en suelo no urbanizable de protección serán las establecidas en los apartados a), c), d), e) y f) del mencionado artículo.

**2.- Usos**

- Uso permitido: Agrícola y gamadero.
- Vivienda accesoria. (artº 29.3.a) de la Ley 9/01)
- Los incluidos en el artículo 29.3 de la ley 9/2001 con exclusión expresa del subapartado b) "carácter extractivo".

**3.- Volumen**

- La altura máxima será de 1 planta y de 4'50 m.
- La ocupación máxima será del 5, de la que la vivienda accesoria no podrá ser superior al 10 % de éste 5 %.
- El retraqueo mínimo será de 12,00 m a cualquier lindero.

**4.- Condiciones estéticas**

- Las cubiertas serán necesariamente inclinadas, de teja árabe cerámica o de hormigón, en colores rojos y pardos, y con alero.
- Las fachadas de la edificación vendrán revocadas y pintadas en tonos tierras, ocre o siena, o serán de piedra granítica local no concertada a la inglesa. Se recomienda la incorporación de invariantes como el zócalo y el recevado de huecos.
- Los cerramientos de parcela, de realizarse, se harán en piedra granítica local, hasta un mínimo de 0,70 m. Podrá completarse alambradas y/o rollizos horizontales de madera, sobre postes de madera, hierro o fábrica de piedra o revocada; pero no con tela metálica, viguetas de hormigón, ni otros materiales también inadecuados al no ser tradicionales y resultar excesivamente llamativos.
- Se prohíbe la instalación de carteles y demás elementos publicitarios. admitiéndose las señalizaciones necesarias que se realizarán en materiales similares a los de los cerramientos y con igual criterio.
- Se prohíben los movimientos de tierra que supongan alteración significativa e irreversible de la topografía existente.

**TITULO VII.- ÁMBITO DE DESARROLLO DIFERIDO**

SECTOR NºI (P.P.-D): "MATALONGILES"  
 SECTOR NºII (P.P.-ID): "LA CERQUILLA"  
 UNIDAD DE EJECUCION (U.E.-I) "SANATORIO DE MARINA"

**ÁMBITO DE DESARROLLO DIFERIDO**

Resumen de características y determinaciones

**1.- ORDENACIÓN.**

- 1.1.- Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable
  - 1.1.1.- Categorización: Sectorizado
- 1.2.- Uso característico del Área de Reparar: Residencial Unifamiliar
- 1.3.- Uso Global del Sector: Industrial
- 1.4.- Sector del suelo urbanizable: I
- 1.5.- Aprovechamiento Unitario del Área de Reparar: 0,29090 m² e resid.unif./m²
- 1.6.- Aprovechamiento Unitario del Sector: 0,1788 m² e resid.unif./m² = 0,298 m² e.ind/m²
- 1.7.- Edificabilidad máxima: 14.684,32 m² e.
- 1.8.- Tipologías admisibles: --
- 1.9.- Coeficientes de ponderación de usos: Los establecidos en la memoria de las Normas Transitorias.

Referencia: **SECTOR I (P.P.-I)**  
 Denominación: **MATALONGILES**  
 Superficie del sector: **49.276,24 m²**

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS:**

Creación de un minipolígono industrial de industria limpia, que cubra las necesidades actuales y previsibles del municipio; incentivando la salida de la industria existente en el casco histórico y las colonias. Todo ello en suelo de propiedad municipal.

**3.- DESARROLLO:**

- 3.1.- Iniciativa: Pública.
- 3.2.- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
- 3.3.- Sistema de actuación: Cooperación.
- 3.4.- Instrumento de gestión: Proyecto de reparación.
- 3.5.- Instrumentos de ejecución: Proyecto de urbanización.

**4.- CESIONES PARA REDES PÚBLICAS:**

- 4.1.- REDES SUPRAMUNICIPALES:**
    - 4.1.1.- Red Supramunicipal de Equipamiento: (R.S.E.Q.) 2.936,86 m² (\*)
    - 4.1.2.- Red Supramunicipal de Viviendas de Integración Social: (R.S.E.Q.) 2.936,86 m²
  - 4.2.- REDES GENERALES:**
    - 4.2.1.- Red General de Zonas Verdes (R.G.Z.V.-1) 2.342,89 m²
    - (R.G.Z.V.-2) 1.571,89 m²
    - TOTAL R.G.Z.V. 3.914,78 m²
    - 4.2.2.- Red General de Equipamientos Sociales: (R.G.E.Q.) 4.405,30 m²
    - 4.2.3.- Red General de Infraestructuras (Viano): (R.G.V) 2.936,86 m²
    - TOTAL R.G.: 11.256,94 m²
  - 4.3.- REDES LOCALES:**
    - 4.3.1.- Red Local de Zonas Verdes: (R.L.Z.V) 2.875,58 m²
    - 4.3.2.- Red Local de Infraestructuras (Viano): (R.L.V) 7.328,99 m²
    - TOTAL R.L.: 10.204,57 m² (Mín.)
- TOTAL CESIÓN SUELO PARA REDES PÚBLICAS: 24.398,37 m²

5.- CESIÓN DE APROVECHAMIENTO: Se deberá ceder, gratuitamente y urbanizado, el suelo necesario donde se materialice el 10 % que le corresponde al Ayuntamiento del total del aprovechamiento.

6.-NOTAS: Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto, serán a cargo de los promotores de la actuación. Los promotores contribuirán a los gastos de depuración de las aguas residuales generados en los nuevos desarrollos proporcionalmente a los aprovechamientos de su sector correspondiente. Los promotores de cada actuación correrán con los gastos de continuar su red de pluviales hasta el cauce al que desagüen.

(\*) Los suelos de cesión para red supramunicipal de viviendas de integración social correspondientes a este sector y que suponen 978,95 m², se ubicarán en el P.P.II "La Cerquilla".

**DATOS GENERALES**

SUPERFICIE DEL SECTOR EN m²	49.276,24
APROV. UNIT. DEL SECTOR, m² e ind/m²	0,298
EDIFICABILIDAD MÁXIMA m² e	14.684,32
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	--
DENSIDAD RESIDENCIAL viv/ha	--
CESIÓN SUELO PARA REDES PUBL. m²	24.398,37
PORCENTAJE DE CESIÓN	(49,51%)
	R.S.
	2.936,86
	(5,96%)
	R.L.
	10.204,57
	(20,71%)
	R.G.
	11.256,94
	(22,84%)

ÁMBITO DE DESARROLLO DIFERIDO																					
Resumen de características y determinaciones																					
<p><b>1.- ORDENACIÓN:</b></p> <p>1.1.- Clasificación del suelo: Suelo Urbano</p> <p>1.1.1.- Categorización: No Consolidado.</p> <p>1.2.- Uso Global: Residencial y donacional público y privado</p> <p>1.3.- Área Homogénea: N° 1</p> <p>1.4.- Coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea: 0,281 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>1.5.- Edificabilidad máxima: 24.789,00 m<sup>2</sup> (lucrativa) + 4.860 m<sup>2</sup> (donacional público)</p> <p>1.6.- Ordenanzas: Residencial Colectiva Grado 2°, multifamiliar en manzana abierta y unifamiliar agrupada.</p>																					
<p><b>2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS:</b></p> <p>Consecución de suelos para equipamientos públicos y zonas verdes, así como promoción de vivienda social.</p>																					
<p><b>3.- DESARROLLO:</b></p> <p>3.1.- Iniciativa: Privada.</p> <p>3.2.- Las Normas Transitorias incluyen para este ámbito la Ordenación Pormenorizada.</p> <p>3.3.- Sistema de actuación: Compensación.</p> <p>3.4.- Instrumento de gestión: Convenio urbanístico.</p> <p>3.5.- Instrumentos de ejecución: Proyecto de urbanización.</p>																					
<p><b>4.- CESIONES PARA REDES PÚBLICAS:</b></p> <p>4.1.- REDES GENERALES:</p> <p>4.1.1.- Red General de Zonas Verdes (R.G.Z.V.) 10.365,00 m<sup>2</sup></p> <p>4.1.2.- Red General de Equipamientos Sociales (R.G.EQ.-1) 2.245,00 m<sup>2</sup></p> <p>(R.G.EQ.-2) 3.650,00 m<sup>2</sup></p> <p>(R.G.EQ.-3) 2.142,00 m<sup>2</sup></p> <p>TOTAL R.G.EQ. 7.437,00 m<sup>2</sup></p> <p>4.1.3.- Red General de Infraestructuras (Viano) (R.G.V.) 6.008,63 m<sup>2</sup></p> <p>TOTAL R.G.: 23.810,63 m<sup>2</sup></p> <p>4.2.- REDES LOCALES:</p> <p>4.2.1.- Red Local de Zonas Verdes (R.L.Z.V.) 23.979,00 m<sup>2</sup></p> <p>4.2.2.- Red Local de Infraestructuras (Viano) (R.L.V.) 3.897,37 m<sup>2</sup></p> <p>TOTAL R.L.: 27.876,37 m<sup>2</sup></p> <p>TOTAL CESIÓN SUELO PARA REDES PÚBLICAS: 51.687,00 m<sup>2</sup></p>																					
<p><b>5.- CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:</b> Se deberá hacer las cesiones que se indican en el Convenio Urbanístico entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento.</p>																					
<p><b>DATOS GENERALES</b></p> <table border="1"> <tr> <td>SUPERFICIE DEL ÁMBITO EN m<sup>2</sup></td> <td>88.320,00</td> </tr> <tr> <td>COEFIC. EDIF. ÁREA HOMOC. m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>0,281</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD MÁXIMA m<sup>2</sup></td> <td>24.789,00 (lucrativa)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4.860,00 (donacional público)</td> </tr> <tr> <td>CESIÓN SUELO PARA REDES PUBL. m<sup>2</sup></td> <td>51.687,00</td> </tr> <tr> <td>PORCENTAJE DE CESIÓN</td> <td>(58,52 %)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>R.L.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>R.G.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(20,96 %)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(31,56 %)</td> </tr> </table>		SUPERFICIE DEL ÁMBITO EN m <sup>2</sup>	88.320,00	COEFIC. EDIF. ÁREA HOMOC. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,281	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>	24.789,00 (lucrativa)		4.860,00 (donacional público)	CESIÓN SUELO PARA REDES PUBL. m <sup>2</sup>	51.687,00	PORCENTAJE DE CESIÓN	(58,52 %)		R.L.		R.G.		(20,96 %)		(31,56 %)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO EN m <sup>2</sup>	88.320,00																				
COEFIC. EDIF. ÁREA HOMOC. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,281																				
EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>	24.789,00 (lucrativa)																				
	4.860,00 (donacional público)																				
CESIÓN SUELO PARA REDES PUBL. m <sup>2</sup>	51.687,00																				
PORCENTAJE DE CESIÓN	(58,52 %)																				
	R.L.																				
	R.G.																				
	(20,96 %)																				
	(31,56 %)																				
<p>Referencia: UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1</p> <p>Denominación: SANATORIO DE MARINA</p> <p>Superficie total: 88.320,00 m<sup>2</sup></p>																					

(03/31.081/07)

ÁMBITO DE DESARROLLO DIFERIDO																							
Resumen de características y determinaciones																							
<p><b>1.- ORDENACIÓN:</b></p> <p>1.1.- Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable</p> <p>1.1.1.- Categorización: Sectorizado</p> <p>1.2.- Uso Característico del Área de Reparó: Residencial Unifamiliar</p> <p>1.3.- Uso Global del Sector: Residencial</p> <p>1.4.- Sector del suelo urbanizable: II</p> <p>1.5.- Aprovechamiento Unitario del Área de Reparó: 0,23030 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> resid. unif./m<sup>2</sup></p> <p>1.6.- Aprovechamiento Unitario del Sector: 0,25037 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> resid. unif./m<sup>2</sup></p> <p>1.7.- Edificabilidad máxima: 31.650,73 m<sup>2</sup></p> <p>Número máximo de viviendas: 211</p> <p>1.8.- Topologías admisibles: Residencial unifamiliar, aislada y agrupada, y multifamiliar en bloque.</p> <p>1.9.- Coeficientes de ponderación de usos: Los establecidos en la memoria de las Normas Transitorias.</p> <p>1.10.- Viviendas de protección pública: 66 viviendas VPBB y 22 viviendas VPPL (Art. 38 Ley 9/2001).</p>																							
<p><b>2.- DESARROLLO:</b></p> <p>2.1.- Iniciativa: Privada.</p> <p>2.2.- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.</p> <p>2.3.- Sistema de actuación: Compensación.</p> <p>2.4.- Instrumento de gestión: Proyecto de reparcelación.</p> <p>2.5.- Instrumentos de ejecución: Proyecto de urbanización.</p>																							
<p><b>3.- CESIONES PARA REDES PÚBLICAS:</b></p> <p>3.1.- REDES SUPRAMUNICIPALES:</p> <p>3.1.1.- Red Supramunicipal de Viviendas de Integración Social: (R.S.V.I.S.) 3.089,07 m<sup>2</sup> (*)</p> <p>3.1.2.- Red Supramunicipal de Infraestructuras (Viano): (R.S.V.-1) 701,59 m<sup>2</sup></p> <p>(R.S.V.-2) 2.736,98 m<sup>2</sup></p> <p>(R.S.V.-3) 599,01 m<sup>2</sup></p> <p>(R.S.V.-4) 1.355,57 m<sup>2</sup></p> <p>TOTAL R.S.V.: 5.393,15 m<sup>2</sup></p> <p>3.1.3.- Red Supramunicipal de Infraestructuras (Vías Pecuarias) (R.S.V.F) 1.549,43 m<sup>2</sup></p> <p>TOTAL R.S.: 10.031,65 m<sup>2</sup></p> <p>3.2.- REDES GENERALES:</p> <p>3.2.1.- Red General de Zonas Verdes: (R.G.Z.V.-1) 6.746,19 m<sup>2</sup></p> <p>(R.G.Z.V.-2) 12.386,25 m<sup>2</sup></p> <p>(R.G.Z.V.-3) 181,76 m<sup>2</sup></p> <p>TOTAL R.G.Z.V.: 19.314,20 m<sup>2</sup></p> <p>3.2.2.- Red General de Equipamientos Sociales: (R.G.EQ.-1) 4.563,36 m<sup>2</sup></p> <p>(R.G.EQ.-2) 4.932,53 m<sup>2</sup></p> <p>TOTAL R.G.EQ.: 9.495,89 m<sup>2</sup></p> <p>3.2.3.- Red General de Infraestructuras (Viano): (R.G.V.-1) 10.260,53 m<sup>2</sup></p> <p>(R.G.V.-2) 5.623,19 m<sup>2</sup></p> <p>TOTAL R.G.V.: 15.883,72 m<sup>2</sup></p> <p>TOTAL R.G.: 44.699,81 m<sup>2</sup></p> <p>3.3.- REDES LOCALES:</p> <p>3.3.1.- Red Local de Zonas Verdes (mínimo): (R.L.Z.V) 4.747,61 m<sup>2</sup></p> <p>3.3.2.- Red Local de Infraestructuras (Viano): (R.L.V.-1) 3.695,00 m<sup>2</sup></p> <p>(R.L.V.-2) 2.450,92 m<sup>2</sup></p> <p>TOTAL R.L.V.: 6.145,92 m<sup>2</sup></p> <p>TOTAL R.L.: 10.893,53 m<sup>2</sup> Min.</p> <p>TOTAL CESIÓN SUELO PARA REDES PÚBLICAS: 65.624,99 m<sup>2</sup></p>																							
<p><b>4.- CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:</b> Se deberá ceder, gratuitamente y urbanizado, el suelo necesario donde se materialice el 10 % que le corresponde al Ayuntamiento del total del aprovechamiento.</p>																							
<p><b>5.- NOTAS:</b> El 10% del área de reparo, que suponen 17.569,21 m<sup>2</sup>, situados junto a la M-622 y a la calle Bardaguera, se destinará a vivienda libre unifamiliar aislada en parcelas de 500m<sup>2</sup>. Será con cargo al desarrollo de este sector el proyecto y la construcción de la rotonda de la M-622 que se indica en los planos de estas Normas Transitorias. Del mismo modo, será con cargo al desarrollo del sector II, la adecuación de su acceso norte desde la M-622 a la calle Bardaguera de acuerdo con la normativa de carreteras de la C.A.M. Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable, necesaria para el desarrollo propuesto, serán a cargo de los promotores de la actuación. Los promotores contribuirán a los gastos de depuración de las aguas residuales generados en los nuevos desarrollos, proporcionalmente a los aprovechamientos de su sector correspondiente. Los promotores de cada actuación cooperarán con los gastos de continuar su red de pluviales hasta el cauce al que desagüen. Será obligatorio la constitución de Entidad Urbanística de Conservación.</p>																							
<p><b>DATOS GENERALES</b></p> <table border="1"> <tr> <td>SUPERFICIE DEL SECTOR EN m<sup>2</sup></td> <td>126.415,82</td> </tr> <tr> <td>APROY. UNIT. DEL SECTOR m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> resid. unif./m<sup>2</sup></td> <td>0,25037</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD MÁXIMA m<sup>2</sup></td> <td>31.650,73</td> </tr> <tr> <td>N° MÁXIMO DE VIVIENDAS</td> <td>211</td> </tr> <tr> <td>DENSIDAD RESIDENCIAL viv/ha</td> <td>16,69</td> </tr> <tr> <td>CESIÓN SUELO PARA REDES PUBL. m<sup>2</sup></td> <td>65.624,99</td> </tr> <tr> <td>PORCENTAJE DE CESIÓN</td> <td>(51,91%)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>R.S.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>R.G.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(35,36%)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(8,62 %)</td> </tr> </table>		SUPERFICIE DEL SECTOR EN m <sup>2</sup>	126.415,82	APROY. UNIT. DEL SECTOR m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> resid. unif./m <sup>2</sup>	0,25037	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>	31.650,73	N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	211	DENSIDAD RESIDENCIAL viv/ha	16,69	CESIÓN SUELO PARA REDES PUBL. m <sup>2</sup>	65.624,99	PORCENTAJE DE CESIÓN	(51,91%)		R.S.		R.G.		(35,36%)		(8,62 %)
SUPERFICIE DEL SECTOR EN m <sup>2</sup>	126.415,82																						
APROY. UNIT. DEL SECTOR m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> resid. unif./m <sup>2</sup>	0,25037																						
EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>	31.650,73																						
N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	211																						
DENSIDAD RESIDENCIAL viv/ha	16,69																						
CESIÓN SUELO PARA REDES PUBL. m <sup>2</sup>	65.624,99																						
PORCENTAJE DE CESIÓN	(51,91%)																						
	R.S.																						
	R.G.																						
	(35,36%)																						
	(8,62 %)																						
<p>(*) De ellos, 978,95 m<sup>2</sup> corresponden a la cesión del Sector I Manatigües.</p>																							
<p>Referencia: SECTOR II (P.P.-II)</p> <p>Denominación: LA CERQUILLA</p> <p>Superficie del sector: 126.415,82 m<sup>2</sup></p>																							

## Consejería de Sanidad

**4603** *ORDEN 4049/2007, de 19 de diciembre, del Consejero de Sanidad, por la que se establecen los servicios mínimos dirigidos a garantizar los servicios esenciales durante la huelga convocada por la Confederación General del Trabajo (CGT), en las empresas "Qualytel Teleservices, Sociedad Anónima", y "Telecyl, Sociedad Anónima" que prestan servicios al SUMMA 112 y al Área 11 de Atención Primaria del Servicio Madrileño de Salud.*

Vistos los antecedentes obrantes en esta Consejería, relativos a la convocatoria de huelga realizada por la Confederación General del Trabajo (CGT), en todo el territorio nacional en el sector telemárquetin, que afecta a las empresas "Qualytel Teleservices, Sociedad Anónima", encargada de la prestación del servicio de atención telefónica en el Centro Coordinador de la Gerencia del SUMMA 112, y "Telecyl, Sociedad Anónima", encargada del servicio de teleoperador en diferentes Centros de Salud del Área 11 de Atención Primaria, y examinados los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### Primero

Mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2007, la Confederación General del Trabajo (CGT) pone en conocimiento de la Dirección General de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales su decisión de convocar huelga el día 21 de diciembre, que afecta a todos los trabajadores que prestan servicios en empresas en las que el convenio colectivo de aplicación sea el del sector de telemárquetin el siguiente horario:

- Durante toda la jornada del día 21 de diciembre de 2007, comenzando a las cero horas hasta las veinticuatro horas del citado día, con la excepción debido a la complejidad laboral del trabajo a turnos, de los turnos que comiencen antes de las cero horas o que concluyan en un horario posterior a las veinticuatro horas, que se extenderá hasta la hora de comienzo y finalización del turno en cada caso.

#### Segundo

La Dirección-Gerencia del Servicio de Urgencia Médica de Madrid (SUMMA 112) propone la fijación de servicios mínimos para la prestación del servicio de atención telefónica en el Centro Coordinador, de cuya prestación se encarga la empresa "Qualytel Teleservices, Sociedad Anónima", habida cuenta que las funciones que llevan a cabo los teleoperadores son principalmente las siguientes:

- La atención de las llamadas recibidas a través del teléfono 061, que oscilan entre 3.000 y 3.500 llamadas diarias, cuya tipología son urgencias y emergencias sanitarias, provenientes en su mayoría de los ciudadanos de la Comunidad de Madrid, del teléfono de emergencias 112 y de los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad.
- El apoyo a locutores y médicos en el Centro Coordinador de la Gerencia del SUMMA 112, donde se movilizan los recursos sanitarios de urgencia y emergencia (UVI, VIR, ambulancias, UAD de médico y enfermería y Servicios de Urgencias de Atención Primaria) adecuados a las necesidades de cada aviso recibido.

Asimismo, la Dirección-Gerencia de Atención Primaria del Área 11 propone la fijación de servicios mínimos en diversos centros dependientes de la citada Gerencia, cuyo servicio como teleoperador es prestado por la empresa "Telecyl, Sociedad Anónima". La citada petición se justifica por la necesidad de atender períodos de alta demanda telefónica en los centros donde se dispone de este servicio y la necesidad de dar cobertura a la demanda, careciendo de medios alternativos.

A los anteriores antecedentes de hecho le son de aplicación los siguientes:

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### Primero

El derecho fundamental a la huelga, reconocido en el artículo 28 de la Constitución española a todos los trabajadores en defensa de sus intereses, está sujeto a limitaciones y restricciones en su ejercicio, derivadas de su conexión con otras libertades, derechos o bienes constitucionalmente protegidos; de tal forma, el párrafo segundo del artículo 28 dispone que "la Ley que regule el ejercicio de este derecho establecerá las garantías precisas para asegurar el mantenimiento de los servicios esenciales para la comunidad".

La remisión que la Constitución efectúa a la Ley ha de entenderse referida al Real Decreto-Ley 17/1977, de 4 de marzo, de Relaciones de Trabajo, tomando, no obstante, en consideración la sentencia del Tribunal Constitucional 11/1981, de 8 de abril, que declaró inconstitucionales alguno de sus preceptos.

El artículo 10 del Real Decreto-Ley citado atribuye a la autoridad la determinación de las medidas necesarias destinadas a asegurar el funcionamiento de determinados servicios cuando la huelga sea declarada en empresas encargadas de la prestación de cualquier género de servicios públicos.

#### Segundo

Por otro lado, la doctrina del Tribunal Constitucional sobre el ejercicio del derecho de huelga y sus limitaciones, en síntesis, viene a explicitarse en los siguientes principios:

- a) Los límites del derecho de huelga no son solo los derivados de su acomodación a otros derechos fundamentales, sino a otros bienes constitucionalmente protegidos, entre los que, sin duda alguna, se incluye el derecho a la protección de la salud (artículo 43 de la Constitución).
- b) "El derecho de huelga cede cuando se ocasiona o se puede ocasionar un mal más grave que el que los huelguistas sufren. En la medida que la destinataria y acreedora de aquellos servicios esenciales es la comunidad entera y los servicios son al mismo tiempo esenciales para ella, la huelga no puede imponer el sacrificio de los intereses de los destinatarios de los mismos"; "El derecho de la comunidad a estas prestaciones vitales es prioritario respecto del derecho de huelga" (STC 11/1981, de 8 de abril, Fundamento Jurídico 18).
- c) La noción de "servicios esenciales" hace referencia a la naturaleza de los intereses a cuya satisfacción la prestación se encierra. En consecuencia, ninguna actividad productiva en sí misma puede ser considerada esencial. Solo lo será en aquellos casos en que la satisfacción de los mencionados bienes e intereses exija el mantenimiento del servicio y en la medida y con la intensidad que lo exija, puesto que los servicios esenciales no quedan lesionados o puestos en peligro por cualquier situación de huelga, siendo necesario examinar en cada caso las circunstancias concurrentes en la misma (STC 26/1981, de 17 de julio, Fundamento Jurídico 10).
- d) En la adopción de las medidas que garanticen el mantenimiento de los servicios esenciales, la autoridad gubernativa ha de ponderar la extensión territorial y personal, la duración prevista y demás circunstancias concurrentes en la huelga, así como las concretas necesidades del servicio y la naturaleza de los derechos o bienes constitucionalmente protegidos sobre los que aquella repercute (STC 26/1981, de 17 de julio, Fundamentos Jurídicos 10 y 15; STC 53/1986, de 5 de mayo, Fundamento Jurídico 3).
- e) En las huelgas que se producen en servicios esenciales de la comunidad debe existir una razonable proporción entre los sacrificios que se impongan a los huelguistas y los que padezcan los usuarios o destinatarios de aquellos. Sí es cierto que las medidas han de encaminarse a garantizar mínimos indispensables para el mantenimiento de los servicios, en tanto que dicho mantenimiento no puede significar en principio el funcionamiento normal del servicio, pero la perturbación del interés de la comunidad por la huelga debe ser solo hasta extremos razonables. Y si la huelga ha de mantener una capacidad de presión suficiente como para lograr sus objetivos