

DOCUMENTO INF 100
FAVORABLE
 17 DIC. 1990
 EL TECNICO

**NORMAS COMPLEMENTARIAS Y
 SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
 DE LOS POLIGONOS 1, 2, 5, 7, 9 Y 10
 DEL P. G. DE LOS MOLINOS (Madrid)**



**NORMATIVA
 URBANISTICA**

Diciembre 1.990.

4447714000

DOCUMENTO CALIFICADO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

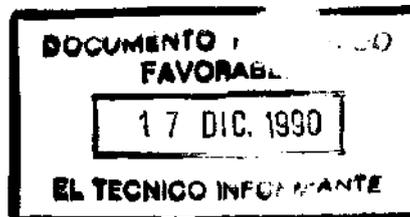


Redactor: SANTOS LOPEZ COLON. Arquitecto y Urbanista.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 21 FEB. 1991
PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA



C.O.M. DE FECHA 22 FEB. 1991
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA
(P.D. Resolución de
1.989, B.O.C.M. 5-6-1.989)



I N D I C E

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

- Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y características.
- Artículo 1.2. Ambito de aplicación.
- Artículo 1.3. Vigencia.
- Artículo 1.4. Efectos.
- Artículo 1.5. Revisión y modificación.
- Artículo 1.6. Afecciones. Normativa complementaria.
- Artículo 1.7. Contenido documental.
- Artículo 1.8. Normas de interpretación.

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

- Artículo 2.1. Clasificación del suelo.
- Artículo 2.2. Sistemas.
- Artículo 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.
- Artículo 2.4. Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes.
- Artículo 2.5. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

- Artículo 3.1. Condiciones generales para su desarrollo.
- Artículo 3.2. Tipos de planes y proyectos.
- Artículo 3.3. Condiciones de actuación y ejecución de las Normas Complementarias y Subsidiarias.
- Artículo 3.4. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

- Artículo 4.1. Regulación de los usos.
- Artículo 4.2. Tipos de usos.



17 DIC. 1990

- Artículo 4.3. Uso residencial.
- Artículo 4.4. Uso público comercial: comercio, oficinas, hostelero y centros de reunión.
- Artículo 4.5. Uso dotacional.
- Artículo 4.6. Uso industrial y almacenamiento.
- Artículo 4.7. Uso de espacios libres y zonas verdes.
- Artículo 4.8. Uso deportivo.
- Artículo 4.9. Uso de red viaria.
- Artículo 4.10. Uso agropecuario.

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

- Artículo 5.0. Objeto y contenido.
- Artículo 5.1. Condiciones que afectan a los ámbitos.
- Artículo 5.2. Condiciones que afectan a la parcela.
- Artículo 5.3. Condiciones que afectan a las construcciones.
- Artículo 5.4. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Artículo 5.5. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Artículo 5.6. Condiciones de forma y buena construcción.

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

- Artículo 6.1. Ambito de aplicación.
- Artículo 6.2. Red viaria en suelo urbano o urbanizable.
- Artículo 6.3. Red de caminos en suelo no urbanizable.
- Artículo 6.4. Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Artículo 6.5. Espacios libres de parcela de equipamientos.
- Artículo 6.6. Otras condiciones de equipamientos.
- Artículo 6.7. Bases de cálculo para las redes y pavimentaciones.

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

- Artículo 7.1. Alcance y contenido.
- Artículo 7.2. Protección del medio ambiente.
- Artículo 7.3. Protección del paisaje de imagen y escena urbana.



17 DIC. 1990

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

- Articulo 8.1. Ambito de aplicación.
- Articulo 8.2. Unidades de gestión.
- Articulo 8.3. Condiciones para su desarrollo.
- Articulo 8.4. Obligaciones de los propietarios.
- Articulo 8.5. Unidades de actuación. Condiciones específicas.

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- Articulo 9.1. Ambito de aplicación.
- Articulo 9.2. Condiciones generales para su desarrollo. Régimen del suelo.
- Articulo 9.3. Obligaciones de los propietarios.
- Articulo 9.4. Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada.
- Articulo 9.5. Fichas de los sectores de suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable).

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

- Articulo 10.1. Ambito de aplicación y categorías.
- Articulo 10.2. Régimen general del suelo no urbanizable.
- Articulo 10.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.
- Articulo 10.4. Parcelaciones rústicas.
- Articulo 10.5. Construcciones e instalaciones.
- Articulo 10.6. Estudios de impacto ambiental y microlocalización.
- Articulo 10.7. Concepto de nucleo de población. Definición del riesgo de su formación.
- Articulo 10.8. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido.

CAPITULO 11. CLAVES DE ORDENANZA.

- Articulo 11.0. Generalidades.
- Articulo 11.1. Clave 01. Zona Residencial Unifamiliar.
- Articulo 11.2. Clave 02. Zona Residencial Multifamiliar en Bloque.
- Articulo 11.3. Clave 03. Zona de Equipamiento.
- Articulo 11.4. Clave 04. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.



DOCUMENTO INFORMATIVO
FAVORABLE
17 DIC. 1997
EL TECNICO INFORMANTE

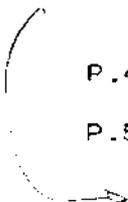
Articulo 11.5. Clave 05. Servicios Urbanos.
Articulo 11.6. Clave 06. Red Viaria.



DOCUMENTO INFORMANTE
FAVORABLE
 17 DIC. 1990
 EL TECNICO INFORMANTE

INDICE DE PLANOS DE ORDENACION

- P.1. DELIMITACION DEL AMBITO DE ORDENACION DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS. E. 1/5.000.
- P.2. CLASIFICACION DEL SUELO. E. 1/5.000.
- P.3. ZONIFICACION DEL SUELO URBANO. DETERMINACIONES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR. E. 1/2.000.
- P.4. GESTION DEL SUELO. E. 1/2.000.
- P.5. ALINEACIONES Y RASANTES (SUELO URBANO). E. 1/2.000.

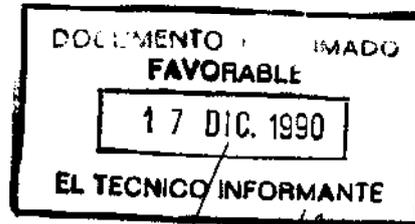


P.3.1. Do Zona A.
 P.3.2 B
 P.3.3 C
 P.3.4 D y E



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE





CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

ART. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

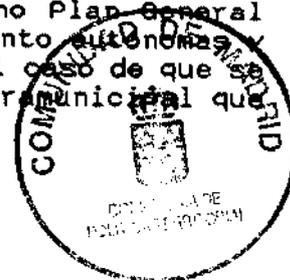
Objeto y fundamento.- El objeto de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento de los Poligonos 1, 2, 5, 7, 9 y 10 del vigente Plan General de Los Molinos es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Los Molinos integrado por dichos poligonos, estableciendo los regimenes juridicos correspondientes a cada clase y categoria del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

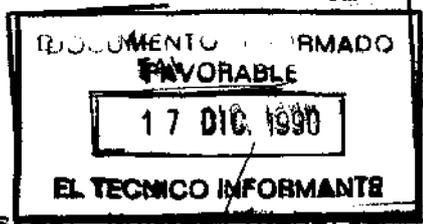
Las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento por tanto constituyen una ordenación urbanística parcial del territorio municipal, dando cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Características.- Estas Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento tienen las siguientes características:

A. Son una ordenación parcial del territorio municipal, sobre los poligonos antes mencionados exclusivamente, siendo por tanto complementarias del Plan General en estos poligonos.

B. Son así mismo subsidiarias de dicho Plan General para su ámbito de aplicación, y por tanto autónomas y no derivadas o dependientes. Solo en el caso de que apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que





les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C. Son inmediatamente ejecutivas.

D. En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el artículo 14.4. de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

ART. 1.2. AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación sobre los Polígonos 1, 2, 5, 7, 9 y 10 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos.

ART. 1.3. VIGENCIA.

Las presentes Normas urbanísticas entrarán en vigor a partir del día siguiente de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del Plan General de Ordenación al que suplen, o eventualmente unas Normas Subsidiarias de planeamiento municipal si se estimase más adecuado, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.



ART. 1.4. EFECTOS.

Estas Normas Complementarias y Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su promulgación, serán públicas, obligatorias y ejecutivas.

Publicidad.- Cualquier ciudadano tendrá derecho

DOCUMENTO FORMALIZADO
FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Complementarias y Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

Obligatoriedad.- Las Normas Complementarias y Subsidiarias obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los Planes y Proyectos que las desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad.- La ejecutividad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales o sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establece en los artículos 64 y 65 de la Ley del Suelo y concordantes.

ART. 1.5. REVISION Y MODIFICACION.

1.5.1. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 10/1.984 de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Complementarias y Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bien se



DOCUMENTO FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en los números 2 y 3 del artículo 13 de la mencionada Ley 10/1.984.

1.5.2. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

ART. 1.6. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado en estas Normas Urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica.- De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus reglamentos y demás normas que los desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida básicamente por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Ordenación Territorial y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Contenido documental.- Las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- 1.- Memoria Justificativa.
- 2.- Normas Urbanísticas.
- 3.- Planos de Ordenación.



DOCUMENTO INFORMATIVO
FAVORABLE
 17 DIC. 1990
 EL TECNICO INFORMATIVO

ART. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

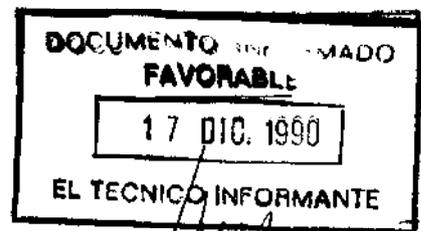
Las determinaciones de las Presentes Normas Complementarias y Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes que tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

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





CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ART. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente (Art. 76 de la Ley del Suelo), las Normas Complementarias y Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios dentro de su ámbito de aplicación.

2.1.1.

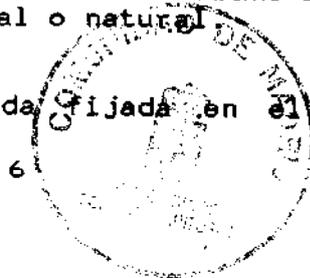
Las presentes Normas clasifican el suelo de su ámbito de aplicación en Urbano, Apto para Urbanizar (Urbanizable) y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda (Capítulos 8, 9 y 10).

Según la realidad consolidada y el destino previsto por estas Normas se distinguen los siguientes:

A.- El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el plano de



4 4 4 9 9 1 4 0 7 2

DOCU MENTO FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

clasificación del suelo y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 de esta Normativa.

B.- El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y aquellas otras que, por su grado de consolidación tienen dichas condiciones.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 8 de esta Normativa.

C.- El suelo apto para urbanizar (o urbanizable) comprende las áreas que por desarrollo y ejecución de las Normas pueden ser ocupadas o se recogen como sectores en desarrollo provenientes del anterior régimen urbanístico.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 9 de esta Normativa.

2.1.2.

Igualmente se define la estructura del territorio a través de :

A.- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

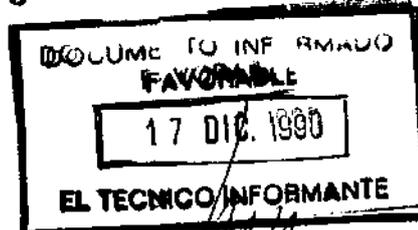
B.- Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

ART. 2.2. SISTEMAS.

2.2.1.

Constituyen sistemas los elementos fundamentales





de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al desarrollo establecido por las Normas Complementarias y Subsidiarias.

Los Sistemas definidos por las Normas Complementarias y Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el ámbito de aplicación de las presentes Normas aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2. de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

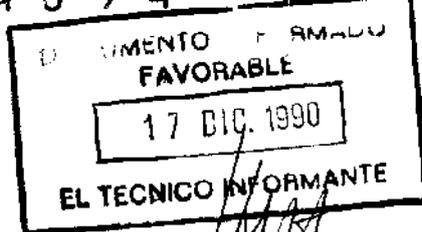
Estas obras exigirán el previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el suelo urbano y en el apto para la urbanización por comparación entre las condiciones Normativas de actuación y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas.

Estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que a continuación se exponen.





2.4.1. Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y las señaladas en las Normas 10.5.3., 10.5.4., 10.5.6. y siguientes para los situados en el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en la Norma 10.5.5., en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas por estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el Suelo No Urbanizable las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.



2.4.2. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán así mismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en el artículo 60.3. de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo inferior o igual a quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable en que se señale expresamente que sean susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas Complementarias y Subsidiarias.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

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



FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

2.4.3. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior 2.4.2. para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación de las determinaciones del artículo 61 de la Ley del Suelo, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda en suelo urbano o apto para urbanizar, o la descrita en la Norma 10.5.6. para el Suelo No Urbanizable.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en Suelo No Urbanizable, se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente -garantizadas en este caso mediante aval- las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en la Norma 2.4.2.

ART. 2.5. REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

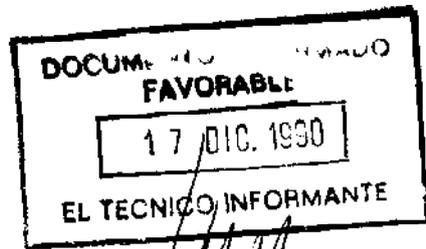


Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentren respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Complementarias y Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados por la Ley del Suelo; el

DOCUMENT INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.





CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Capítulos 8, 9 y 10) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

3.1.2.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como a la redacción de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

3.1.3.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.



ART. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares (Capítulos 8, 9 y 10) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de las Normas Complementarias y Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos.

Los planes y proyectos que pueden desarrollar estas Normas Complementarias y Subsidiarias son los siguientes:

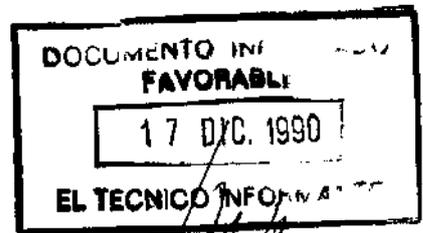
- Planes Especiales.
- Planes Parciales de Ordenación.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras ordinarias de Urbanización.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes Especiales.

A.- Contenido:

Los Planes Especiales que se redactan en desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 76 y





siguientes del Reglamento de Planeamiento.

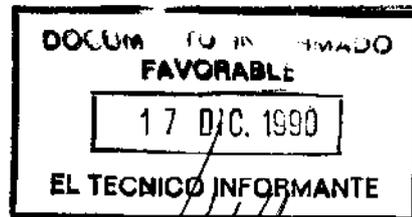
A.1.-

En el ámbito de "suelo urbano" los Planes Especiales contendrán, en su caso y para cada tipo:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Urbanísticas.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su





calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

A.2.-

Así mismo y en su caso en el ámbito del suelo no urbanizable, los Planes Especiales contendrán según el tipo que se trate:

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Complementarias y Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.

- Descripción de las características del sistema general.

- Ajuste a las determinaciones de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

- Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:

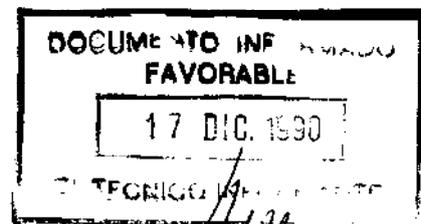
* Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

* Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:

* Normativa de aplicación, condiciones de uso y





volúmen para ampliaciones o posibles renovaciones en su caso.

* Normativa de protección en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales o supramunicipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).

- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de reforestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.

- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

- Programación de obras.

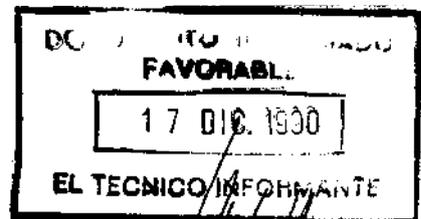
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.



- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema lo requiera podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

A.3.-

En el ámbito del suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre suelo no urbanizable afecte o incluya áreas de suelo urbanizable, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el



suelo no urbanizable, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

B.- Tramitación:

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 43 de la Ley del Suelo y en los artículos 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con las determinaciones del Decreto de la Comunidad de Madrid 69/1.983, de 30 de junio.

C.- Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 27 de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.

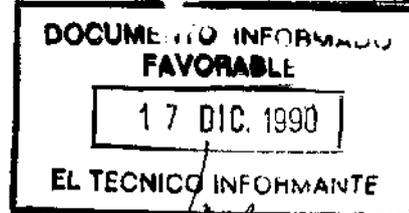
3.2.4. Planes Parciales de Ordenación.

A.- Contenido:

Los Planes Parciales de Ordenación, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 13 de la Ley del Suelo y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en el Título I de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, debiendo aportar la documentación complementaria establecida en su Capítulo II, además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del plan a efectos de la gestión





urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del plan, haciendo posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- La definición de los ámbitos en los que, para su desarrollo, sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.

- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas de transporte de energía de alta tensión, vías pecuarias, cauces fluviales, etc.

- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Complementarias y Subsidiarias, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.

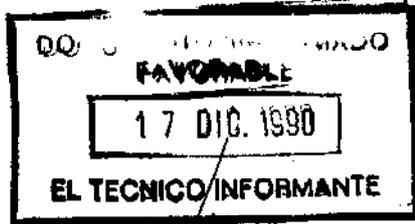
- La definición precisa en el Plan de Etapas en el que además de las determinaciones señaladas en el artículo 54.1. del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos planos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.

- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Complementarias y Subsidiarias, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.



B.- Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento



establecido en los artículos 41 de la Ley del Suelo y 138 y 139 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo en cualquier caso complementariamente lo dispuesto en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

C.- Formulación.

Las competencias para la formulación de Planes Parciales de Ordenación es la establecida en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.5. Estudios de Detalle.

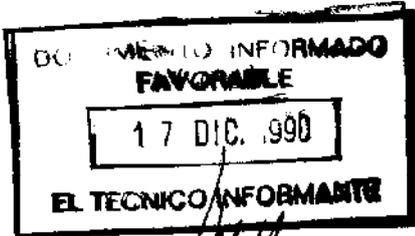
A.- Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y además las siguientes:

- Ambito de la actuación.
- Determinaciones de las Normas Complementarias y Subsidiarias o Plan Parcial de Ordenación correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Actuación que en su caso le afecte.



En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas



Complementarias y Subsidiarias, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.



En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Así mismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Complementarias y Subsidiarias.

- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMADO

- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

B.- Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 40.2. de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Política Territorial en el plazo de 10 días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el artículo 140.5. del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 7.37. del Decreto de la Comunidad de Madrid 69/1.983 de 30 de junio.

C.- Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1. del Reglamento de Planeamiento.

3.2.6. Proyectos de Urbanización.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 15 de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.

- Determinaciones de las Normas Complementarias y Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE



- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



B.- Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el Art. 5.3 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido en los Artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO

En el suelo Urbanizable, se estará a lo señalado en la Ley precitada.

C.- Tramitación.

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.7. Proyectos de Obras Ordinarias.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para la correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Complementarias y Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.

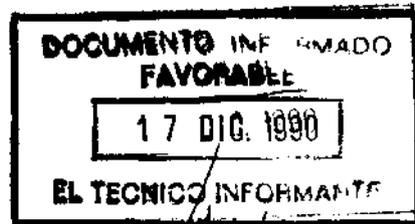
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B.- Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.





C.- Formulación.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.2.6.-D).

3.2.8. Proyecto de Reparcelación.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B.- Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

3.2.9. Proyectos de Compensación.

A.- Contenido.

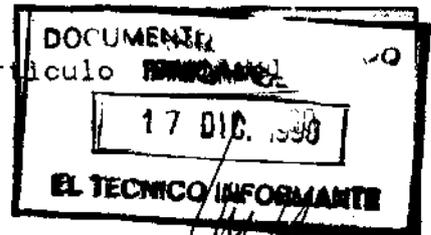
Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B.- Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados



conforme a lo dispuesto en el Artículo ~~197~~ del Reglamento de Gestión.



3.2.10. Proyectos de Expropiación.

Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

3.2.11. Proyectos de Parcelación.

A.- Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.



1990

EL TECNICO INFORMANTE

- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

- Plano de situación en relación al término municipal a escala 1:10.000 o mas detallada, sobre cartografía actual.

- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B.- Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

ART. 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS

3.3.1. Ambitos de Actuación.

A.- Tipos de ámbitos.

La ejecución de las determinaciones de las Normas Complementarias y Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las unidades de Gestión contenidas en las Normas Complementarias y Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Actuación.

B.- Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Polígonos en los Sectores de Suelo Urbanizable o en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del Artículo 117.1 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Actuación en el Suelo Urbano atenderá las determinaciones de los Artículos 117.3 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes.

C.- Formulación.

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación no contenidos en las Normas Complementarias y Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de la Unidades de Gestión se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.



4 4 4 9 9 1 4 1 1
DOCUMENTO INF. 100000
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

El sistema de actuación de cada unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes al artículo 10.6 de estas Normas Urbanísticas, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las unidades de gestión no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los tramites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Artículos 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

3.3.3. Sistemas de Compensación.

A.- Definición.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos

17 DIC. 1988

EL TECNICO INFORMANTE

distintos:

A.1. Compensación en Polígonos o unidades de actuación de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos del Polígono o Unidad de Actuación, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus condueños no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Complementarias y Subsidiarias o en los Planes que se desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de Suelo Urbanizable, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica en los términos previstos en el artículo 125 de la Ley del Suelo, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en Art. 105 de la misma.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

A.2. Compensación en Polígonos o unidades de actuación de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del polígono o Unidad de Actuación.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos Base de



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los Artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del Polígono o Unidad de Actuación.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del Art. 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

B.- Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

C.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

las Normas Complementarias y Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

D.- Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

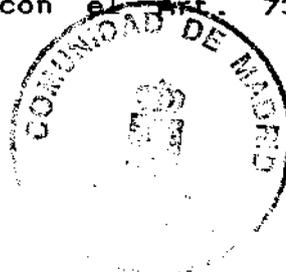
El propietario único de un Polígono o Unidad de Actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.4. Sistema de Cooperación.

A.- Definición.

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Polígono o Unidad de Actuación aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

B.- Cooperación en Polígonos o Unidades de Actuación de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- B.1. Cuando en el suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o Unidad de Actuación pertenezcan a un solo propietario.
- B.2. Cuando se trate de la ejecución de las Normas Complementarias y Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.
- B.3. Cuando en suelo urbanizable, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.
- B.4. Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el art. 72 del Reglamento de Gestión.

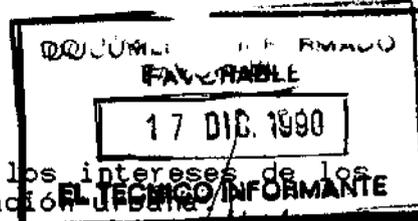
El Ayuntamiento acordará la innecesariedad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación, real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

C.- Cooperación en Polígonos o Unidades de Actuación de obligatoria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se de ninguno de los supuestos del Art. 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:





- a) La distribución justa entre los intereses de los beneficiarios y cargas de la ordenación.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Urbanizable.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Actuación.

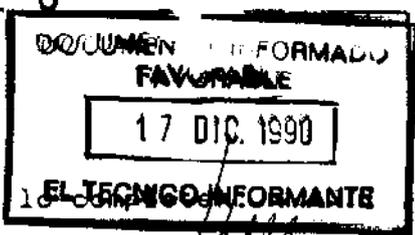
Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del Polígono o Unidad de Actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos





meses, para que los interesados

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.

a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Art. 115 del Reglamento de Gestión.

b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación haya edificado conforme a las Normas Complementarias y Subsidiarias o a un Plan que los desarrollo, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del Art. 116 del Reglamento de Gestión.

c) Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas que adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los Artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

La firmeza en via administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda -Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas- producirá los siguientes efectos.

a) Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

D.- Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

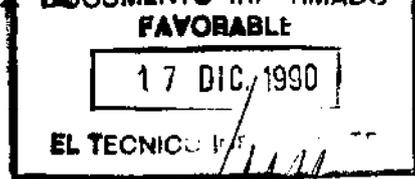
D.1. Si la reparcelación fué innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

D.2. Si la percelación fué necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por via de apremio.





El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutar por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

E.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, a cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.5. Sistema de expropiación.

A.- Objeto y procedimiento.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

A.1. Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en el suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

A.2. Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Actuación completos, mediante la aplicación del



DOCUMENTO INF
FAVORABLE
17 DIC. 1930
EL TECNICO N.º 1 ANTE

sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Complementarias y Subsidiarias o de los Planes que las desarrollen.

En este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de expropiación, determinado en los Art. 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

A.3. Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

B.- Valoraciones.

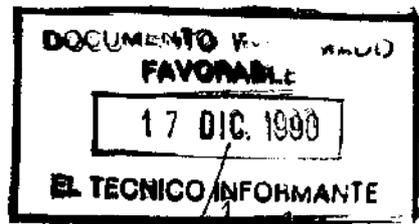
En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus Normas Reglamentarias.

3.3.6. Cesiones Obligatorias.

A.- Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Complementarias y Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan.

B.- En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de Educación General Básica, al servicio del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Complementarias y Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.





3.3.7. Costes de la Urbanización.

A.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación,
- A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el At. 60 del Reglamento de Gestión.
- A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Complementarias y Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

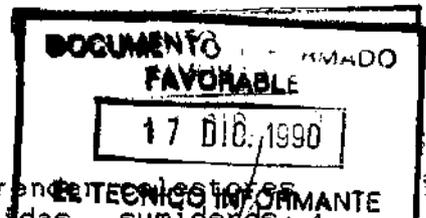
Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B.- Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un Polígono o Unidad de Actuación, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Complementarias y Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

- B.1. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para ser...





- B.2. Obras de saneamiento, que comprenden las generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales, estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de actuación o polígono.
- B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción y distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).
- B.4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.
- B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los sistemas interiores o locales del Polígono, Unidad de Actuación o Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias o suministradoras en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C.- Incumplimiento.

El incumplimiento por parte de los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Complementarias y Subsidiarias dará lugar a:

- C.1. La exención de las cuotas de urbanización por la vía de apremio, o
- C.2. La expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
 17 DIC. 1990
 EL TECNICO INFORMANTE

Administración o la correspondiente Junta de
 Compensación según los casos.

3.3.8. Conservación de la urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de Actuación quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Complementarias y Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle.

Cuando así se establezca en las Normas Complementarias y Subsidiarias o en el Plan que desarrolle a éstas, los propietarios obligatoriamente habrán de integrarse en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

3.3.9. Derecho a edificar.

A.- Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable, o apto para urbanizar, en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Complementarias y Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los artículos 78. y 81.2. de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

Cuando se trate de Poligonos o Unidades de Actuación deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- A.1. Que haya ganado firmeza en via administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria esta última, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- A.2. Que se hayan formalizado ante Notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Complementarias y Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.
- A.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- A.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B.- Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los siguientes requisitos:

- B.1. Que tratándose de suelo incluido en un Poligono o Unidad de Actuación se hayan cumplido los requisitos 1, 2 y 3 del apartado "A" anterior.
- B.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a ejecutar la edificación y la urbanización de forma simultánea.



4 4 4 9 7 1 4 1 2 0
9800
F-**YORABLE**
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMATICO

- B.3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

- B.4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

- B.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

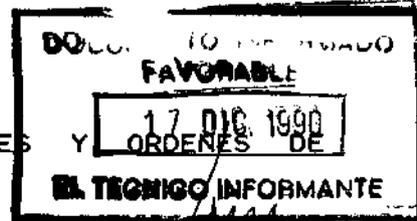
La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

- B.6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.



ART. 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y EJECUCION.



3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del ámbito de estas Normas por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.4.2. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 178. a 180. de la Ley del Suelo y 1. a 9. del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como lo establecido en el Título III de la precitada Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Complementarias y Subsidiarias.

La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto o la solicitud.

3.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones

4 4 4 9 7 1 4 1 0 0

DOCUMENTO I
FAYONAS
Locales en relación con el artículo 18 del Decreto Comunitario 69/1.983, de 30 de junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de julio del mismo año.

EL TEC. *MA*

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A.- Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B.- Licencias de Urbanización.

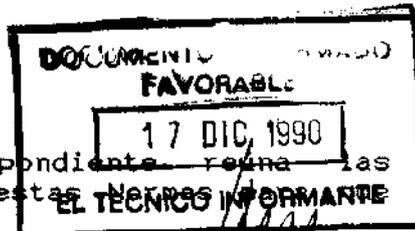
Se exigirá la presentación de Proyecto de Obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

C.- Licencias de Edificación (Obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:





- C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas Urbanísticas para que pueda ser edificada.
- C.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D.- Licencias de Edificación (Obra menor).

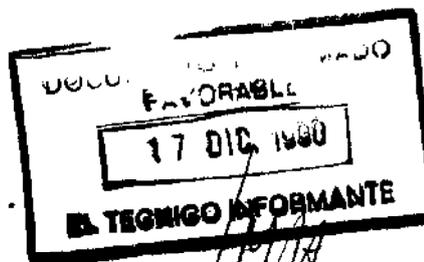
Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en las presentes Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico suscrito por Técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- D.1. Plano de situación de la obra.
- D.2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, respecto de lo proyectado.
- D.3. Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.





D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma del Contratista que vaya a ejecutar la obra.

E.- Licencia de Apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad principal, correspondiente a una sólo Empresa o razón social.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el órgano correspondiente de la Administración central o autonómica que sea competente.

La primera ocupación de las viviendas, será condicionada a la obtención de la licencia de Habitabilidad.

3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas



DOCUMENTO IN
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO IN...

autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1º del artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideran obra menor en esta Normativa, está sujeta al régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Madrid, de acuerdo con lo establecido en los artículos 14 y 15 de la Ley 4/1.984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, y que se recogen en el Capítulo 10 de estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

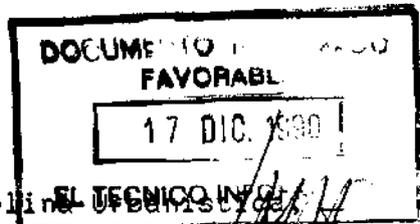
Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.4.5. Caducidad y prórroga.

En aplicación de las determinaciones del artículo





17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpen las obras o actividad amparada por más de tres meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo según se dispone en el artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado de fin de obra suscrito por técnico competente.



DOCUMENTO N°
FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del planeamiento de desarrollo de estas Normas Complementarias y Subsidiarias en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en la que se alegue en que manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

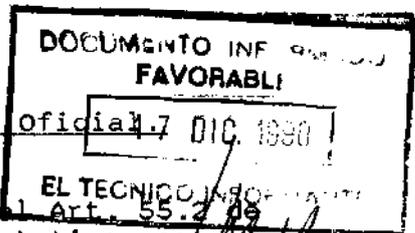
Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- A.- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- B.- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- C.- Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.



3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación



De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar o escala mínimo 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 cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportado con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos 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 modificar la solicitud para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.



17 DIC. 1990

3.4.8. Ordenes de Ejecución.

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

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los Artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo, en relación, con el 209 de dicho cuerpo legal y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

El Art. 183.2 y 5 de la Ley del Suelo establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina urbanística.

No obstante lo previsto en el Art. 183 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.4.10. Obra menor.

A los efectos previstos en estas Normas Complementarias y Subsidiarias tendrán la



consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

DOCUMENTO FAVORABLE
DTC. 1990
EL TECNICO INF...

- Que la obra o instalación prevista, sea de cualquier tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o repercusión, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
- Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida, y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.D.
- El Contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A.- Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.



MENTO INF 400
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO

- A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- A.3. Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.
- A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
- A.5. Colocación de postes de todo tipo.
- A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- B.- Obras auxiliares de la construcción.
 - B.1. Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
 - B.2. Construcción de puentes, andamios y similares.
 - B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
 - B.4. Acotamiento de fachadas.
 - B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
 - B.6. 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.



4 4 4 9 7 1 4 1 4 0

B.7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C.- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

DOCUMENTO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

C.5. Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.

C.6. Colocación de rejas.

C.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

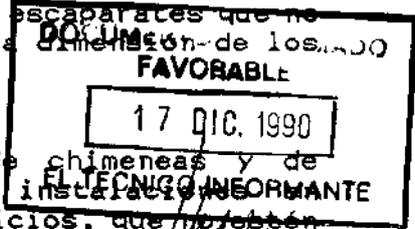
C.8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

C.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

C.10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.



4 4 4 7 7 1 4 1 4 1
C.11. Construcción y modificación de aparatos que no afecten a la modificación de la estructura de los huecos.



C.12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no obtén amparados por licencia de obra mayor.

C.13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D.- Obras en las parcelas y en la vía pública.

D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

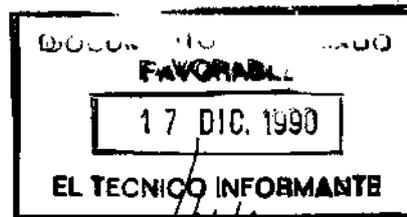
D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m2.) de superficie total.

D.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de la misma, en algún punto.

D.4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

D.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.





CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

ART. 4.1. REGULACION DE LOS USOS.

Las Normas Complementarias y Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable) se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

ART. 4.2. TIPOS DE USOS.

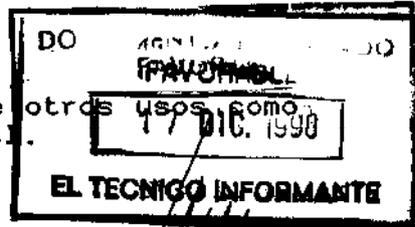
Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal, uso complementario o uso prohibido.

4.2.1. Uso principal.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en



cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.



4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

4.2.3. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

ART. 4.3. USO RESIDENCIAL.



4.3.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado 4.3.2 de las presentes Normas.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 10. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC 1980
EL TECNICO INFORMANTE

colindantes puede ser adosada, paralela o adosada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 22. Vivienda multifamiliar o residencia colectiva, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas o una residencia colectiva, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Es condición común a todas las Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

4.3.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
 17 DIC. 1990
 EL TECNICO INFORMANTE

B.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m2.

C.- Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Tamaño familiar	< 5 individuos	> 5 individuos
Potencia mínima	5.000 w.	8.000 w.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

reglamentos correspondientes.

C.5. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

E.- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda:

- Cocina: 5 m2.
- Estar-comedor: 15 m2. en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20 m2. en vivienda de más de tres dormitorios.
- Dormitorio: 6 m2. el individual y 10 m2. el doble, de superficie útil, sin armarios.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TÉCNICO INFORMANTE

- Baño: 3 m2. que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y ducha.
- Aseo: 1,10 m2. que estará compuesto de inodoro y lavabo.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas colectivas este ancho no será inferior a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

F.- Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m2. construidos dentro de la parcela correspondiente excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación.

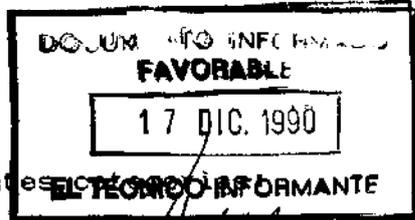
ART. 4.4. USO PUBLICO COMERCIAL: COMERCIO, OFICINAS, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNION.

4.4.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de caracter privado, artesanos, oficinas y despachos profesionales, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.) que queden reguladas en el artículo 4.4.2. de las presentes Normas.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian 3 grandes ramas y sectores estableciéndose





para la totalidad del uso las siguientes

-Rama comercial:

- Categoria 1ª. Pequeños locales comerciales de venta de productos alimentarios en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m2 de superficie.

- Categoria 2ª. Pequeños locales comerciales de venta de productos no alimentarios en establecimiento independiente de dimensión no superior a 1.000 m2 de superficie.

- Categoria 3ª. Agrupaciones comerciales de diversas razones comerciales con acceso e instalaciones comunes en forma de galeria , centros y complejos comerciales con una superficie total destinada a venta no superior a los 1.000 m2 de superficie.

- Categoria 4ª. Grandes superficies comerciales de una única o varias razones comerciales con superficie total construida destinada a venta superior a 1.000 m2 de superficie o mercados municipales.

- Categoria 5ª. Despachos profesionales domésticos correspondientes a servicios prestados por el titular en su propia vivienda utilizando parte de ella para tal fin.

- Categoria 6ª. Oficinas privadas y pequeños talleres artesanales de venta de servicios y reparación de pequeños aparatos de consumo.

-Rama hosteleria:

- Categoria 7ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

- Categoría 88. Establecimientos para alojamiento temporal con inclusión de sus instalaciones complementarias de corredores, cafetería, garaje, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc.

-Rama Centros de reunión.

- Categoría 98. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.

- Categoría 108. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

4.4.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

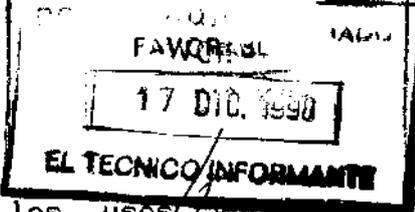
A.- Condiciones particulares de los espacios públicos comerciales:

Además de la legislación vigente sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie.

- Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.





- No se admitirán los usos comerciales en las plantas sótano, excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

- Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela cada 100 m2 de superficie destinada a las categorías 3, 4, 8 y cada 50 m2 en las categorías 9 y 10.

ART. 4.5. USO DOTACIONAL.

4.5.1. Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el Art. 4.5.2. de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las ramas diferenciadas:

-Rama de enseñanza:

-Categoría 1ª. Centros de enseñanza de titularidad pública en los niveles de Preescolar, Educación General Básica y Bachillerato Unificado y Polivalente.

-Categoría 2ª. Centros de Formación Profesional, de Perfeccionamiento Profesional y de investigación científica y técnica de titularidad pública o privada.

-Categoría 3ª. Otros centros de educación privados o públicos y centros de personal docente independiente destinados a la venta





de servicio de enseñanza.

-Rama de Sanidad:

-Categoría 4ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

-Categoría 5ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

-Categoría 6ª. Otros centros y clínicas veterinarias.

-Rama Asistencial:

-Categoría 7ª. Centros de asistencia social (centros ancianos, comedores, etc.), de titularidad pública o privada, asociaciones profesionales, sindicales, etc. sin residencia colectiva aneja.

-Categoría 8ª. Idem anterior con residencia colectiva aneja.

-Rama Religiosa:

-Categoría 9ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

-Categoría 10ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

4.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

A.- Cuando acojan actividades de reunión y



FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

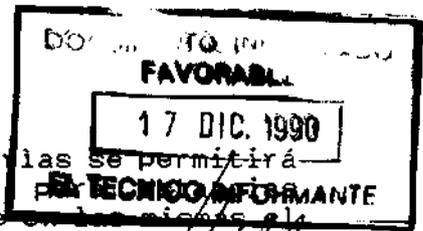
espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

- B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.
- D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

4.5.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 metros cuadrados de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobus para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.





En ninguna de las ramas y categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano, vivideras, siendo por tanto admisible el uso de almacén e instalaciones del centro.

ART. 4.6. USO INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO.

4.6.1. Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Se consideran las siguientes Categorías:

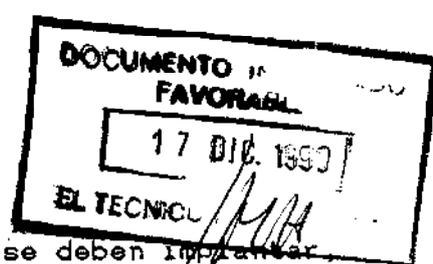
Categoría 19. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 29. Actividades tolerables con el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

Categoría 39. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

Categoría 49. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o





relación con el medio en que se deben implantar requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

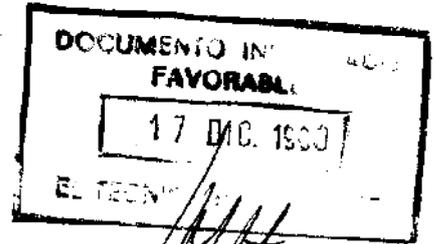
B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) Y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

C.- Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado 10.6.1. anterior son las que se exponen en la siguiente tabla:

TABLA 10.6.2. LÍMITES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES.

CATEGORÍA	FUERA DE POLIGONO			EN	EN	
	Edificio No Exclusivo			POLIG.	SUELO NO	
INDUSTRIAL	Cualquier planta	Planta baja	Edif. Excl. sivo	INDUST.	INDUST.	
1º	300 0,05 5	500 0,05 10	libre 0,1 60	---	---	m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
2º	---	500 0,085 10	libre 0,1 90	libre 0,1 350	---	m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
3º	---	---	---	libre ilimit. ilimit.	---	m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
4º	---	---	---	libre ilimit. ilimit.	libre ilimit. ilimit.	m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima





Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Debiendo de tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.

- La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.

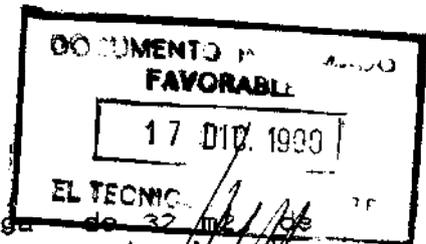
- Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

D.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

E.- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

F.- Cuando la superficie de producción y/o almacenaje destinados a tal fin la actividad dispondrá dentro de la parcela de:





- Una zona de carga y descarga de 32 m2 de superficie minima con su lado menor de al menos 4 metros.

- Una plaza de aparcamiento de 15 m2. de superficie minima con su lado menor de al menos 2,5 metros por cad 200 m2. construidos o fracción destinados a tal fin.

Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

ART. 4.7. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.7.1. Definición y categorías.

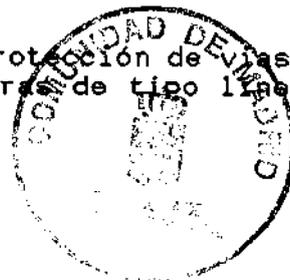
Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardineria, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

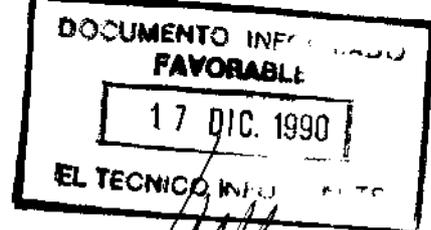
Dentro del presente uso se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría 1º. Area ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

- Categoría 2º. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

- Categoría 3º. Franjas de protección de comunicación e infraestructura de tipo lineal,





constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

4.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

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

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

ART. 4.8. USO DEPORTIVO.

4.8.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados a la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

A los efectos de la distribución del presente uso y del establecimiento de las condiciones particulares de edificación se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 19. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

- Categoría 20. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Las instalaciones deportivas cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes y en concreto la Categoría 2ª, centros con espectadores, las establecidas para los centros de espectáculos y salas de reunión de las presentes Normas.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 metros, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

ART. 4.9. USO DE RED VIARIA.

4.9.1. Definición y categorías.

Corresponde al espacio destinado al viario existente o a las de nueva creación destinadas a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes categorías:



DOCUMENTO INI
FAVORABLE
17 DIC. 1980
EL TECNICO INFLUENTE

- Categoría 19. Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

- Categoría 20. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

4.9.2. Condiciones particulares.

El viario se ajustará en el suelo urbano y urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas, y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 metros.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm. de largo y 250 cm de ancho





- Carril interior de aparcamiento: en líneas 230 cm, en batería (90º) 450 cm y en espina (batería a 45º) 350 cm.

- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm, 150 cm y 100 cm respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o urbanizable se admitirán plazas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondiente a este uso se estará a lo dispuesto en la Clave de Ordenanza de Servicios Urbanos.

ART. 4.10. USO AGROPECUARIO.

4.10.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

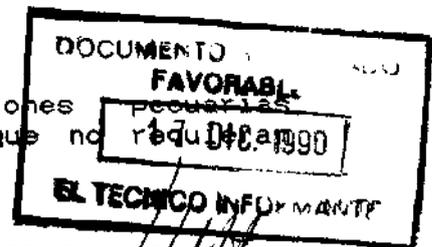
Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 19. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).

- Categoría 20. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.

1 4 4 4 9 7 1 4 1 6 1

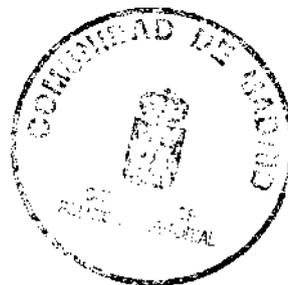
- Categoría 39. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.



- Categoría 40. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

4.10.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

- A.- Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- B.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.
- C.- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.
- D.- No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.
- E.- En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.



DOCUMENTO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INF. U. M. A. T. T.



CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

ART. 5.0. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique en contrario.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.

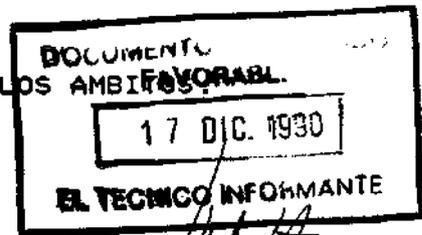
Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a los ámbitos.
- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.



ART. 5.1. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS AMBITOS FAVORABLES.

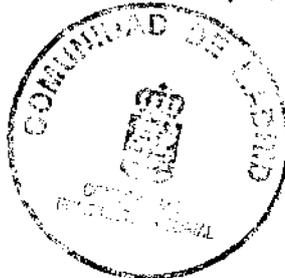


5.1.1. Ambitos de actuación.

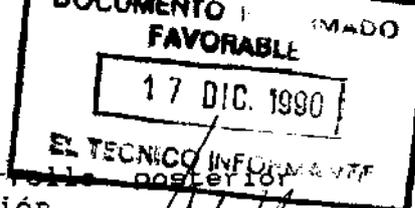
Son áreas establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- Parcela (se describe en el siguiente artículo).
- Manzana (se describe en el siguiente artículo).
- Unidad de Actuación. Ambito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir, al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística.
- Polígono de ejecución. Ambito de actuación urbanística que en suelo urbano puede delimitarse para proceder a ejecutar parcialmente las determinaciones de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y en suelo urbanizable tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de las determinaciones del planeamiento parcial, debiendo actuar siempre por polígonos completos.
- Zona de ordenación. Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.
- Sector (de suelo apto para urbanizar). Ambito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo apto para



urbanizar a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación.



5.1.2. Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito (índice de edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etc.).

5.1.3. Densidad residencial.

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir dos tipos:

Densidad residencial bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerado.

Densidad residencial neta. Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas locales, y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.

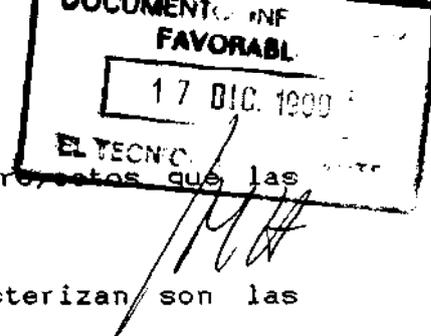
ART. 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

5.2.1. Alineaciones oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Complementarias y



Subsidiarias, o de los Planes y Proyectos que las desarrollen.



Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

- A.- Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.
- B.- Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial.

5.2.2. Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

5.2.3. Parcela edificable. Parcela neta.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Complementarias y Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- A.- La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.



DOCUMENTO INE (1000)
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INE

- B.- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

- C.- Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el número 1 del artículo 95 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

- D.- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por estas Normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

5.2.4. Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

5.2.5. Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.



17 DIC. 1990

El fondo de parcela se regulará en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.2.6. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerado ello en el punto más desfavorable por manzanas.

5.2.7. Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la superficie de la finca.

5.2.8. Espacios libres privados.

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad pública o privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo.

5.2.9. Espacios libres públicos.

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



4 4 4 9 9 1 4 1 0 0

17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

5.2.10. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

- Acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales, y
- Suministro de energía eléctrica.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

5.2.11. Manzana. Manzana edificable.

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

5.2.12. Rasantes. Rasantes oficiales.

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los planos de ordenación de las mismas o de los



FAVC
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

instrumentos de planeamiento que se redactan en el desarrollo de las citadas Normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística como rasantes oficiales.

ART. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

ART. 5.4. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:



DOCUMENTO N.º 100.000
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

5.4.1. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia minima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

5.4.2. Retranqueos a linderos.

Se entiende por retranqueos a linderos la distancia minima que debe de separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

5.4.3. Area de movimiento de la edificación.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, deduciéndose ésta como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

5.4.4. Fachadas de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.



DOCUMENTO 1000
FAVORABLE
1990
EL TECNICO INFORMANTE

5.4.5. Fachada exterior. Línea de edificación.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

5.4.6. Alineación fija de fachada.

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Complementarias y Subsidiarias, o de los planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

ART. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

5.5.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por las Normas Complementarias y Subsidiarias a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.

- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por las Normas Complementarias y Subsidiarias.



17 DIC. 1990

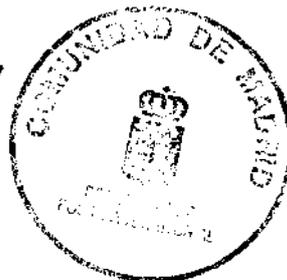
EL TECNICO INF. 4 70

5.5.2. Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Complementarias y Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A.- A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 60%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.
- B.- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
- C.- Computará así mismo la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.), o estando destinados a estos usos superen los 50 m². útiles de superficie por vivienda.
- D.- La edificación bajo cubierta computará en las condiciones que se exponen en el siguiente punto 5.6.4.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A, B y C.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 Dic. 1990
EL TECNICO

5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluida la situada bajo rasante y los vuelos. Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela edificable, expresándose en metros cuadrados.

El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en metros cuadrados y en este caso se define como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando, en su caso, la superficie de este fondo que no corresponda a la parcela.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

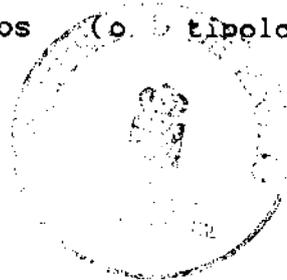
5.5.4. Fondo máximo edificable.

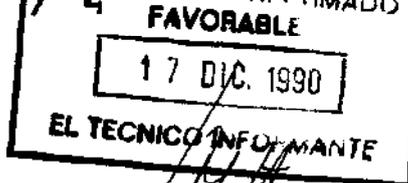
Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por las Normas Complementarias y Subsidiarias a partir de la alineación oficial exterior de la parcela. Se expresa en metros lineales y se medirá sobre la perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos.

ART. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

5.6.1. Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos (o tipologías)





edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, o bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A.- Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

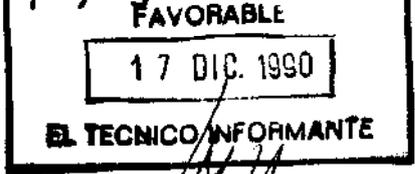
B.- Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

C.- Edificación pareada.

Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con





otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

D.- Edificación en bloque.

Construcciones que respondiendo a cualquiera de los tipos descritos en A, B y C puede o no tener su frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 10 metros, un frente mayor que 15 metros, y una altura igual o superior a tres plantas computando como tal la planta baja.

5.6.2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A.- En las edificaciones principales.

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.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre 02 y 52 sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 metros de alineación de la edificación comenzando desde los cinco metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este



17 DIO. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

limite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre los 50 y los 100 sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 metros, y si superase los 100 sexagesimales esta comprobación de efectuará cada 6 metros.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será así mismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,25 metros sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

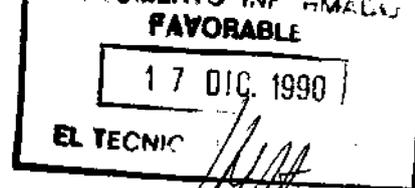
B.- En las edificaciones auxiliares.

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

C.- Edificación con frente a dos calles de rasante diferente.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo





resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

5.6.3. Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las Presentes Normas Complementarias y Subsidiarias según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epigrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

5.6.4. Altura libre de pisos.

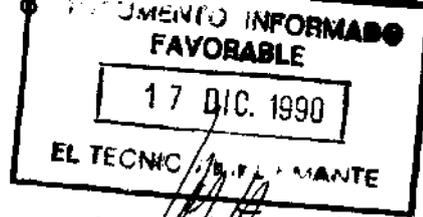
Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

- Plantas sobre rasante.

- Planta baja: Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la





edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores +0,15 m. y +1,25 m.

Su altura libre no será inferior a 270 cm., y en zonas o edificación destinada a equipamientos no será inferior a 300 cm.

- Plantas altas o planta tipo:

Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 260 centímetros.

- Bajo cubierta o planta bajo cubierta:

Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.

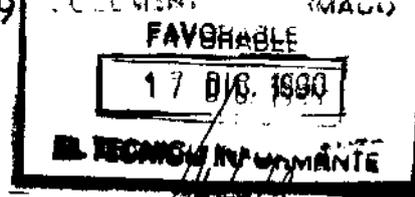
La superficie computable a efectos de edificabilidad será la que tenga una altura igual o superior a 1,50 metros.

- Plantas bajo rasante.

- Semisótano: Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros y menos de un metro con veinticinco centímetros. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante.

Su altura libre no será inferior a 250 centímetros.





- Sótano: Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

5.6.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 180 sexagesimales y máximas de 250 sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.

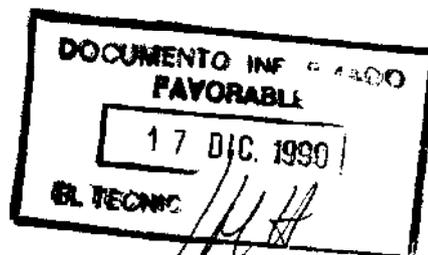
El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc, salvo que expresamente se diga lo contrario en las normas particulares de las zonas de ordenanza, en cuyo caso la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m2.2C (0,6 w/m2.2C) y tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 metros y una altura libre mínima de 150 metros en su punto más desfavorable, en cuyo caso computará como edificabilidad.

5.6.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las



siguientes construcciones:



A.- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B.- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 452 sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

5.6.7. Pared medianera. Línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado o pintado.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.



DOCUMENTO 1 AMADO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFLU. MAR. ITF

5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificados opacos) o abiertos (balcones).

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a seis (6) metros.

En calles de ancho mayor o igual a seis metros se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,60 metros. En cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

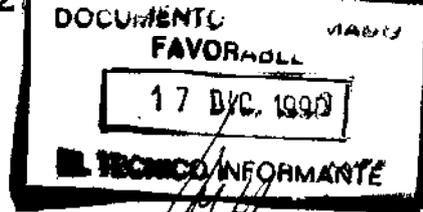
La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de 2,50 metros, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 metros.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 metros.

5.6.9. Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos.



pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epigrafe anterior, con las siguientes excepciones:

- A.- Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 metros respecto de la línea de fachada.
- B.- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 metros y que no tengan una longitud superior a 4,00 metros. En cualquier caso deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.
- C.- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 metros en cualquier caso. El vuelo no será inferior a 0,20 metros.

5.6.10. Entrantes de la línea de fachada.

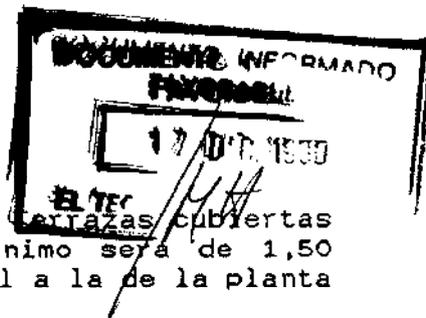
Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

- A.- En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60º sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios aporcionados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.





B.- Por encima de la planta baja: terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 metros y su altura libre igual a la de la planta donde se localice.

5.6.11. Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

- Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

En la tabla siguiente se determinan las distancias mínimas requeridas.

TABLA. DIMENSIONES DE PATIOS CERRADOS.

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal.		Distancia entre paramentos laterales ciegos.	
	Paramento frontal con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con huecos C	Paramento frontal ciego D
- Dormitorio - D Cocina-comedor - K+C	A)= 0,40 H)> 3,30 m	B)= 0,32 H)> 3,00 m	C)= 0,32 H)> 3,00 m	D)= 0,25 H)> 2,70 m
- Cocina - K	A)= 0,30 H)> 3,00 m	B)= 0,24 H)> 2,70 m	C)= 0,24 H)> 2,70 m	D)= 0,19 H)> 2,40 m

17 DIC. 1930

EL TECNICO

- Escalera, otros usos

A)= 0,25 H
)= 2,70 mB)= 0,20 H
)= 2,40 mC)= 0,20 H
)= 2,40 mD)= 0,16 H
)= 2,10 m

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio (D) o de cocina-comedor (K+C) podrán reducirse hasta llegar a ser 0,30 H a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

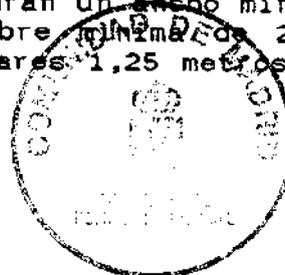
Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro.

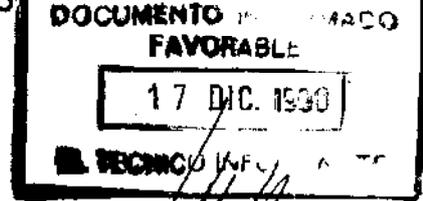
Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

5.6.12. Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y una altura libre mínima de 2,60 metros, y en viviendas unifamiliares 1,25 metros de ancho y 2,40 metros de altura.





Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 metros y una altura libre máxima de 4,00 metros.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

5.6.13. Escaleras.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 metros en viviendas unifamiliares, 1,10 metros en edificios de viviendas (multifamiliares) y 1,50 metros en edificios de viviendas (multifamiliares) de uso público.



en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,64 \text{ m} = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m.} > t > 0,14 \text{ m.}$$

$$0,36 \text{ m.} > h > 0,24 \text{ m.}$$

5.6.14. Cerramientos exteriores.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A.- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.
- B.- Las cubiertas de las edificaciones principales



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

tendrán acabado de teja de color rojo o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubrición de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etc.

C.- Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir:

- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse en una parte opaca, a base de fábrica, etc., con una altura máxima de un metro medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos nada más que en su base con una altura máxima de 0,50 metros sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima total de 2,00 metros de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo setos vegetales, mallazos, cerrajería, alambrado sin púas, etc.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.



17 DIC. 1990

EL TECNICO

TC

- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.6.15. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 metros de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5.6.16. Condiciones interiores de los locales.

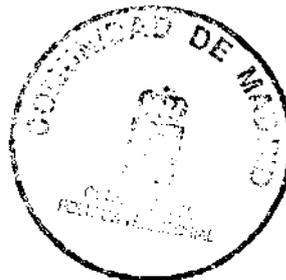
Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo y un sexto respectivamente de la superficie que tenga el local que se considere.

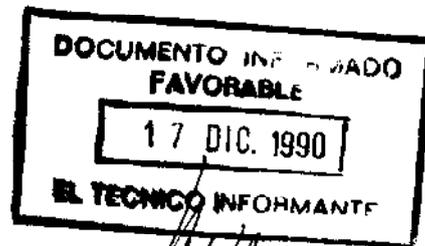
No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

5.6.17. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el ámbito de aplicación de las presentes Normas.





CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

ART. 6.1 AMBITO DE APLICACION.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del ambito de aplicación de las presentes Normas, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable o Apto para Urbanizar.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

6.1.1.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, y atenderá a lo especificado en el artículo 6.6. de este Capítulo.

6.1.2.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.



DOCUMENTO N.º
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

Para la aplicación de estas normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red de caminos en Suelo No Urbanizable.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

ART. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

6.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

Aceras (ancho mínimo)	1.00 m.
Vías peatonales exclusivas	2,50 m.
Máx. pendiente	8%.
Vías urbanas de acceso rodado	8-10 m.
Máx. pendiente	12%.
Vías principales distribuidoras	12-15 m.
Máx. pendiente	10%.



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

Vias en áreas industriales Máx. pendiente	12-18 m. 7,5%.
Vias de ronda y accesos Máx. pendiente	16-20 m. 7%.

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

6.2.2. Tránsito peatonal y de vehiculos.

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehiculos señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indiciativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de estas Normas Complementarias y Subsidiarias, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a un mes de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

6.2.3. Materiales y tratamientos.

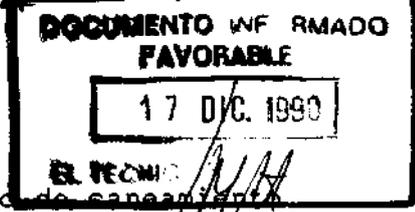
A.- Sendas públicas para peatones.

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

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y





canalización subterránea a la red de saneamiento.

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

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

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

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

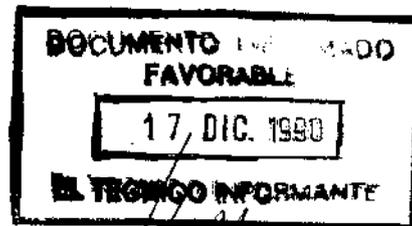
Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cntos rodados de tamaño mayor de 80 mm., adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 centímetros.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un



suelo antideslizante.



B.- Calles de coexistencia.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

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

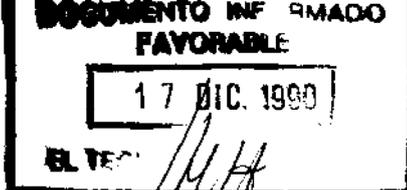
Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C.- Calles con separación de tránsitos.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

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





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

En aquellas vías en que el ancho del área dominado por el peatón (aceras) sea superior a dos metros (2 m.), se incorporará una banda de ancho variable como transición material entre la calzada y dicha acera, realizada con canto rodado de tamaño superior a 80 mm., empedrado de cualquier otro tipo, etc.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 metros, diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,25 metros en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsito, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.

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

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFLUENTE

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

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

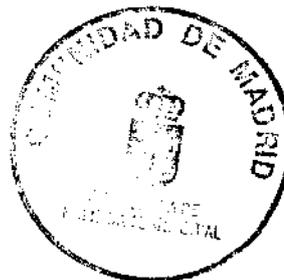
Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.2.4. Vados permanentes.

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

6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas



de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

6.2.6. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones en el punto considerado sea inferior a cinco metros (5 m.).

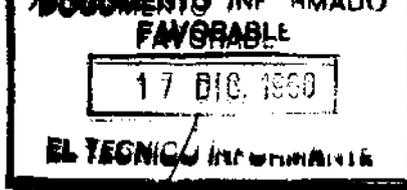
Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,50 metros de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 metros en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

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

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a cinco metros. En caso contrario, y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas en que se tratarán de la forma antes descrita, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alimentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.





6.2.7. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrizas lineales y continuas. La anchura libre minima entre alcorque o borde de área terriza y alineaciones oficiales será de 1,50 metros.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión minima de anchura o diámetro de un metro (1 m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 metros y 6,50 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perimetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro minimo y de un metro de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

ART. 6.3. RED DE CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

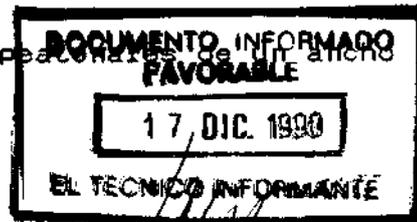
6.3.1. Carreteras.

Los márgenes de carretera comarcal están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 51/1.974 de carreteras, que define una zona de dominio público de 3 metros de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera, afectando una zona de servidumbre hasta 18 metros en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado, en su caso, se colocará a 2,50 metros de la arista exterior



de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de un metro.



6.3.2. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 metros medidos desde el eje del mismo.

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

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al señalado a continuación.

- Tratamiento de caminos en Suelo No Urbanizable.

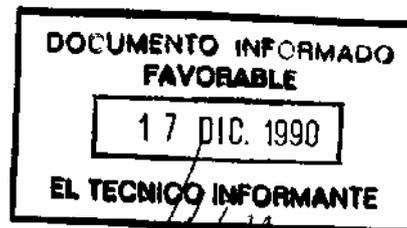
Ancho de pista afectada cinco metros (5 m.), comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 metros, banda de rodadura de tres metros de anchura con tratamiento y estabilización del firme, arcén-cuneta de 0,5 metros de ancho. Se dispondrán ensanchamientos cada 600 metros o a la distancia que recomiende el específico trazado del camino en cuestión (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

ART. 6.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes





determinaciones:

6.4.1. Alineaciones.

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias.

6.4.2. Topografía.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

6.4.3. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

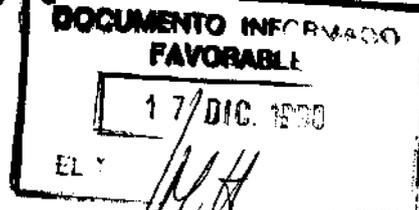
La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

6.4.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.





En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

6.4.5. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

6.4.6. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

6.4.7. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

ART. 6.5. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por

1 4 4 4 7 7 1 4 2 0 1

**DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE**

17 DIC. 1990

EL TECNICO (M) *[Signature]* TR

edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI-82 y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

ART. 6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 6.7. y las que a continuación se detallan:

6.6.1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.

- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 metros de longitud por 2,20 metros de anchura como valores mínimos.



17 DIC. 1990

EL TECNICO INI

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

6.6.2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

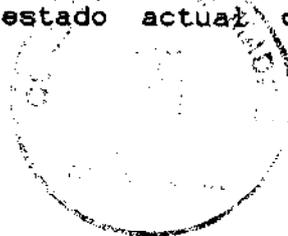
Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 metros ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 metros y hasta una altura de 3,40 metros, y la disposición de pavimentos deslizantes en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

6.6.3. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.



17 DIC. 1990

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

ART. 6.7. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

6.7.1. Alumbrado público.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

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

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Tabla. NIVELES DE ILUMINACION.

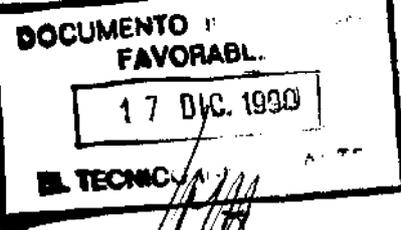
Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recom.
Calles principales	12-15 lux	0,30-0,40	V.S.A.P.
Calles locales	10-12 lux	0,25-0,30	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	5-7 lux	0,15-0,20	V.S.A.P. V.M.C.C.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los alrededores de la misma.





- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

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

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

6.7.2. Distribución de energía.

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

SECTOR RESIDENCIAL:

Número de acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7 y más	0,70

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

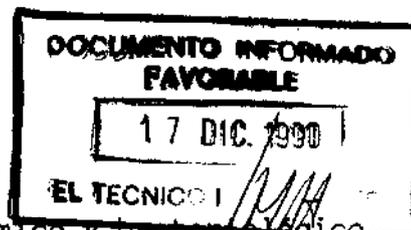
Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

6.7.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción





de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/1.982, de 18 de junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo éste último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación con aquel.

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

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

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

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

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC/1990

EL TECNICO

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 metros cúbicos. se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 metros cúbicos por mes y por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por habitante y día, con una media familiar de cuatro miembros por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

6.7.4. Red de distribución de agua.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad. Para la red principal se restringirá el uso a la fundición y al fibrocemento de presión.

En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanquidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento, además se limitará su valor máximo

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO

para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 metros por segundo como velocidad mínima de circulación y 2,50 metros por segundo como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a un metro medido desde la generatriz superior de la tubería, en el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60 metros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.

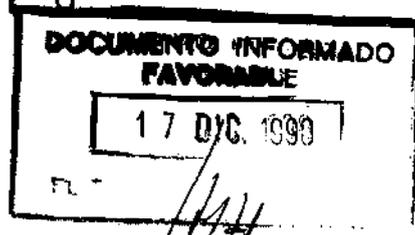
A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 300 litros por habitante y día al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m. c. a.

6.7.5. Red de evacuación y saneamiento.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 metros, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante.. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria



se situarán sumideros o absorbaderos de aguas pluviales. y en cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.

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

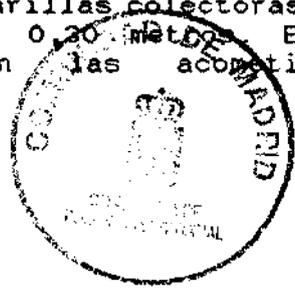
La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 metros por segundo, pudiendo admitirse hasta 6 metros por segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. la velocidad mínima será de 0,5 metros por segundo a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 metros cúbicos para ramales inferiores a 0,3 metros de diámetro y de 1,00 metros cúbicos para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 metros de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas.

Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas



OPINION INFORMADA
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

domiciliarias a 0,15 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 metros medida desde la generatriz superior externa de la conducción, cuando atraviere áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 metros.

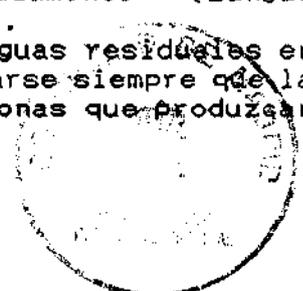
En el Suelo Urbano y Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal, salvo en los casos previstos en las presentes Normas.

En Suelo No Urbanizable la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 (el primero 4 veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan



DOCUMENTO INF 50
 FAVORABLE
 17 DIC. 1990
 EL TECNICO INFORMANTE

vertido lo permitan.

6.7.6. Dimensionado de firmes. (S. Urbano y Urbanizable).

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme ² a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que se recogen en el cuadro siguiente:

² Los firmes de la tabla están estimados en base a la Instrucción de Carreteras (61IC y 62IC) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.



Tabla. SECCIONES MINIMAS DE FIRMES.

SECCIONES MINIMAS DE FIRMES

	Flexibles cm.	Mixtos cm.	Rígidos cm.	Por Elementos cm.	Observaciones
CALLES DE TRAFICO DENSO E INDUSTRIALES PRINCIPALES	5 D-12/S-20 7 G-20 20 Z.A. 25 Z.N.	5 D-12/S-20 20 H-175 15 Z.N.	23 H-275 15 G.C. 15 Z.N.	12 A.P./B.H. 3 A.M. 12 H-175 15 Z.N.	* Tráfico > 50 vehículos de seis ruedas al día.
CALLES DE TRAFICO DENSO E INDUSTRIALES SECUNDARIAS	4 D-12/S-20 4 G-20 20 Z.A. 20 Z.N.	4 D-12/S-20 15 H-175 15 Z.N.	20 H-275 15 Z.N.	10 A.P./B.H. 3 A.M. 10 H-175 15 Z.N.	* Tráfico < 50 vehículos de seis ruedas al día.
CALLES MAYORES Y LOCALES	5 D-12/S-20 15 Z.A. 20 Z.N.	4 D-12/S-20 10 H-175 15 Z.N.	16 H-275 15 Z.N.	8 A.P./B.H. 3 A.M. 8 H-175 15 Z.N.	
CALLES / SENDAS PEATONALES ACERAS	4 D-12/S-20 10 Z.A.		10 H-275	6 A.P./B.H. 3 A.M. 15 Z.A.	En aceras: 2 cm. L.H. 3 cm. M.C. 15 CM. H-125

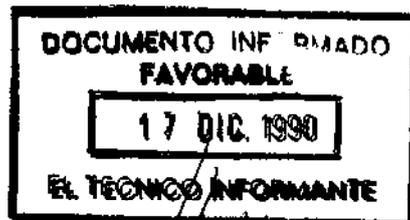
D-12 Mezcla bituminosa en caliente.
 S-20 Mezcla bituminosa en caliente.
 G-20 Mezcla bituminosa en caliente
 Z.A. Zorra artificial
 Z.N. Zorra natural

H-275 Hormigón R_{CK} = 275 Kg/cm²
 H-175 Hormigón R_{CK} = 175 Kg/cm²
 G.C. Grava-Cemento.
 A.P. Adoquín prefabricado
 B.H. Bloque de hormigón
 A.M. Arena de miga.

Loseta hidráulica.
 L.H. L.H.
 M.C. M.C.
 H-125 H-125

DOCUMENTO N° 17 DIC. 1930
 FAVORABLE
 TECNICO IN... AN...





CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1.

Regulan de forma general, y para el ámbito de las presentes Normas, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

7.1.2.

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

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

7.1.3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre si para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

ART. 7.2. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

7.2.1. Protección medioambiental.

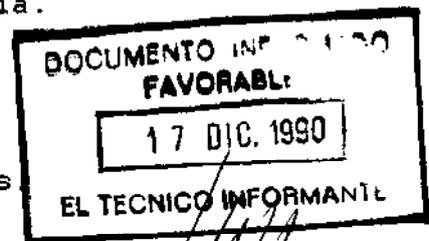
Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del ámbito de afección de las presentes Normas las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.



- 1 4 4 4 7 7 1 4 2 1 0
- Contaminación acústica y vibratoria.
 - Protección contra incendios.
 - Desarrollo de actividades diversas



7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

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

1. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
2. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radiactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes sectoriales, Ley 42/1.975, de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1.163/1.986, de 13 de junio, que lo modifica.



17 DIC. 1990

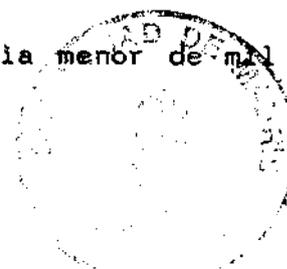
Por último, previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece la Ley 20/1.986, de 14 de mayo.

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2.414/1.961 que constituye el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1.980.

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

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



FAVORABLE

17 D/C. 1990

EL TECNICO INFUORMANTE

miligramos por litro (1.000 mg/l).

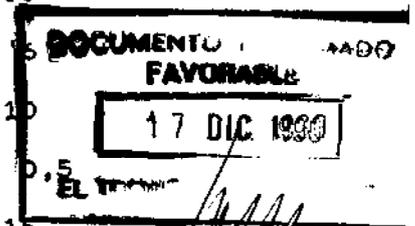
7.- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO₅) menor de seiscientos miligramos por litro (600 mg/l).

8.- Composición química:

<u>Parámetro-unidad.</u>	<u>Nota</u>	<u>Valores límites</u>
Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	2
Cromo IV (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	2
Manganeso (mg/l)	(H)	2
Niquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)		0,5
Cloruros (mg/l)		2.000
Sulfuros (mg/l)		



sulfitos (mg/l)		1
Sulfatos (mg/l)		2.000
Fluoruros (mg/l)		
Fósforo total (mg/l)		
Fósforo total (mg/l)	(K)	
Amoniaco (mg/l)	(L)	
Nitrógeno nítrico (mg/l)	(L)	
Aceites y grasas (mg/l)		
Fenoles (mg/l)	(M)	0,5
Aldehidos (mg/l)		1
Detergentes (mg/l)	(N)	2
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05



- Notas:
- (H) El limite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.
 - (J) La suma de las fracciones concentración real/limite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.
 - (K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el limite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.
 - (L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.
 - (M) Expresado en $C_6O_{14}H_6$.
 - (N) Expresado en lauril-sulfato.
 - (P) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.



DOCUMENTO SIN FIRMADO
FAVORABLE
17 DIC 1988

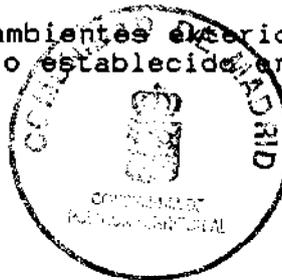
- 9.- Aguas residuales radiactivas de una vida media de concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
- 10.- Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por si o por reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.
- 11.- Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaria de Aguas correspondiente.
- 12.- Así mismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

7.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1.976.

7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes interiores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la



17 DIC. 1990

EL TÉCNICO INFORMANTE

Norma Básica de la Edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1.965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

7.2.6. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa: Orden del ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos: Circular de la Dirección de de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2.816/1.982, del Ministerio del Interior.
- Espectáculos Taurinos. Orden del Ministerio de la Gobernación, de 15 de marzo de 1.962.



17 DIC. 1990

EL TÉCNICO INFORMANTE
Y DE LA IMAGEN Y

ART. 7.3. PROTECCION DEL PAISAJE
ESCENA URBANA.

A. DEL PAISAJE NATURAL.

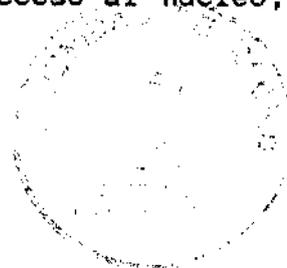
7.3.1. Protección del paisaje natural.

Las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias establecen la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa Específica del Suelo No Urbanizable que se trata específicamente en el Capítulo 10 de la presente Normativa Urbanística.

En dicho Capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- A.- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- B.- Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- C.- Protección de plantaciones y masas forestales.
- D.- Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc.



17 DIC. 1990

EL TECNICO IN

B. DE LA IMAGEN DEL NUCLEO URBANO Y DE LA ESCENA URBANA.

7.3.2. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, existente en la actualidad, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman sus fachadas.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde y perímetro del núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

7.3.3. Conservación de los espacios.

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las presentes Normas definen la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 D/C. 1990

7.3.4. Cierres de parcela. ~~En las y vallados~~
~~CEMANTE~~

En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fabricas, bien de piedra o bien de ladrillos de color uniforme, o de mamposteria. También podrán enfoscarse y encalarse, o pintarse en blanco o colores terrizos.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o en blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vias, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.5. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vias públicas.

7.3.6. Mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de

17 DIC. 1990

EL TECNICO

tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos oscuros, en la gama del verde al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

7.3.7. Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m2.) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

7.3.8. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

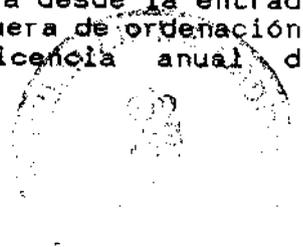
- A.- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.

DOCUMENTO Nº
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMÁTICO

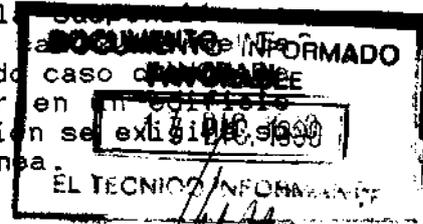
B.- La publicidad acústica.

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

- 1.- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.
- 2.- Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
- 3.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- 4.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- 5.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de



instalación sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la obra se impusiese antes de la fecha de la concesión del anunciante. En todo caso solicite licencia de obra mayor en con publicidad fuera de ordenación se corrección o suspensión simultánea.



- 6.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitiva, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- 7.- Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.9. Señalización de tráfico.

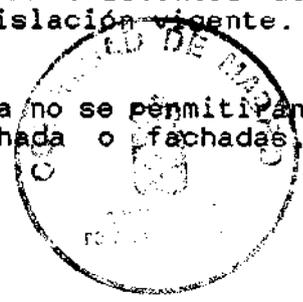
No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehiculos.

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

7.3.10. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta no se permitan tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1968

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

debiendo realizar los empotramientos

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en la Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

7.3.11. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.

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

7.3.12. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

7.3.13. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

importante de la imagen del conjunto, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

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

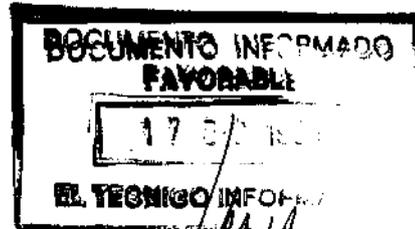
7.3.14. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.



CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

ART. 8.1. AMBITO DE APLICACION.

8.1.1.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias, donde se expresa así mismo la división en zonas o claves de ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en siguientes Capítulos.

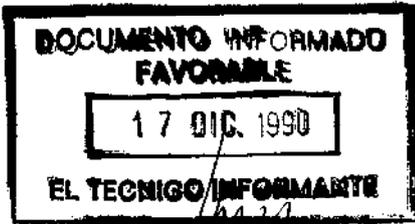
8.2.2.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 11 siguiente.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes:

- Clave 01. Zona Residencial Unifamiliar.
- Clave 02. Zona Residencial Multifamiliar en Bloque.
- Clave 03. Zona de Equipamiento.
- Clave 04. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Clave 05. Servicios Urbanos.
- Clave 06. Red Viaria.





ART. 8.2. UNIDADES DE GESTION.

8.2.1.

De acuerdo con lo especificado en el presente Capitulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación y Actuaciones Aisladas, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen en las fichas que se acompañan en las Normas.

Las cuantificaciones incluidas en las fichas pueden verse afectadas por un margen de error en más o en menos 5% manteniendo íntegramente su validez.

8.2.2.

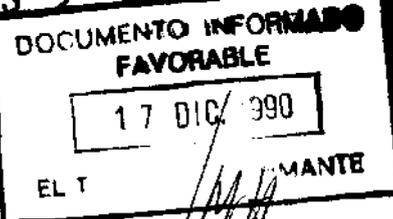
Las diferentes unidades de gestión delimitadas o con posibilidad de delimitación responden a una de las siguientes consideradas:

A.- Unidades de Actuación, que son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades:

- Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.
- La actuación tiene viabilidad económica en sí misma.

Su sistema de actuación, de entre los que regula la Ley del Suelo, es el fijado en la ficha anexa correspondiente, sin perjuicio de su posibilidad de cambio en virtud de las determinaciones que establecen los artículos 118 y siguientes de la citada Ley.





B.- Actuaciones Directas, que son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de las condiciones de la ordenanza que les sea de aplicación.

C.- Actuaciones Aisladas, que son ámbitos territoriales continuos que por su dimensión y por la estructura de la ordenación que en las Normas Complementarias y Subsidiarias se propone, deben realizarse directamente por actuación a través del sistema de expropiación.

ART. 8.4. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

8.3.1.

En aplicación de lo establecido por estas Normas Complementarias y Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará en alguna de las siguientes formas:

A.- Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación.

Aquellas parcelas o terrenos incluidos en esta delimitación en los correspondientes planos de ordenación y gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3. con las obligaciones fijadas para cada Unidad de Actuación en las fichas correspondientes y lo señalado para cada zona de ordenanza.

B.- Actuaciones Aisladas.

Aquellas parcelas o terrenos descritos y delimitados con esta denominación en los correspondientes planos de ordenación y gestión, o en su caso que posteriormente se puedan delimitar a través del procedimiento establecido al efecto.



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

Se desarrollarán de acuerdo con lo descrito en el Artículo 3.3.5.A.

C.- Actuaciones Directas.

Aquellas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluidos dentro de los supuestos descritos en los epígrafes A o B anteriores, y por tanto no se encuentren incluidos en unidades de gestión diferenciadas.

Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el siguiente Capítulo 11.

8.3.2.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Artículo 3.2. y con las finalidades siguientes:

A.- Plan Especial.

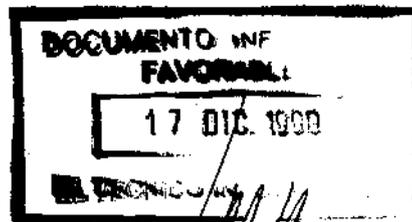
Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

A.1.- Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

A.2.- Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales y/o locales.

A.3.- Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado, público o privado, en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.





B.- Estudios de Detalle.

Redactados con los objetivos de:

B.1.- Reajustar alineaciones insuficientemente definidas en estas Normas Complementarias y Subsidiarias.

B.2.- Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

C.- Proyectos de Urbanización.

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, ajardinamiento de los espacios públicos, y en su caso, red de telefonía y de distribución urbana de gas

D.- Proyectos ordinarios de obras de urbanización.

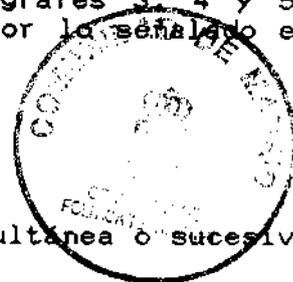
Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el epígrafe anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

E.- Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación.

Con los objetivos propios de cada proyecto descrito en el Artículo 3.3., epígrafes 3, 4 y 5, según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2., epígrafes 7, 8 y 9.

F.- Proyectos de Parcelación

Para efectuar la división simultánea o sucesiva



DOCUMENTO INF. RAMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO INF. RAMADO

de terrenos en dos o más lotes.

G.- Proyectos de Edificación.

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

8.3.3.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela considerada dé frente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica, y
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística, y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

8.3.4.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el Artículo 3.3.9. de estas Normas.



ART. 8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

OS 17 DIC. 1990

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por estas Normas Complementarias y Subsidiarias como Suelo Urbano son las que establece la Ley del Suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

8.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá así mismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

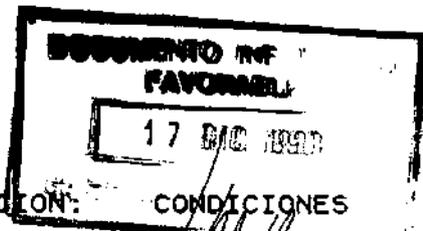
Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión que se trate, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

8.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.



ART. 8.5. UNIDADES DE ACTUACION: CONDICIONES ESPECIFICAS.



8.5.1.

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado 8.2.1. anterior, a continuación se describen, en fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Actuación delimitadas por las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

8.5.2.

En general, para todas las unidades delimitadas, se exigirá para su desarrollo urbanístico la previa redacción de un Estudio de Detalle con el objetivo de definir alineaciones y rasantes interiores del ámbito que se trate, y para ordenar los volúmenes edificables.

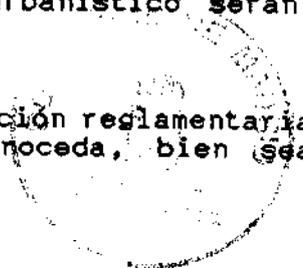
En cualquier caso, las rasantes de los puntos periféricos de los correspondientes ámbitos delimitados serán las actualmente existentes, sin que la actuación que se trate pueda en modo alguno modificarlas, simplemente permitiéndose adaptaciones de estas rasantes periféricas en más o menos veinticinco centímetros (25 cm.) para efectuar el acceso o entronque con el viario interior del área.

Así mismo, y con objeto de controlar el número máximo de viviendas previstas para cada unidad, será exigible la redacción de un Proyecto de Parcelación en cada una de ellas que tengan carácter residencial.

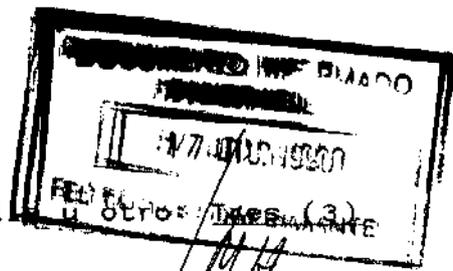
8.5.3.

Si no se especificase en contrario en las fichas particulares de cada Unidad de Actuación, los plazos para acometer su desarrollo urbanístico serán los siguientes:

- Para la presentación a tramitación reglamentaria del planeamiento intermedio que proceda, bien sea la



redacción de un Estudio de Detalle u otros: Seis (6) años.



- Para la ejecución total de las obras de urbanización que contemple la unidad urbanística considerada: Seis (6) años.

- Para el comienzo de la edificación permitida en la unidad urbanística considerada, entendiéndose como tal la solicitud formal de licencia municipal para la edificación: Ocho (8) años.

8.5.4. Fichas de desarrollo de las Unidades de Actuación.

A continuación se adjuntan las fichas de las Unidades de Actuación que definen las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento con las condiciones específicas a que habrán de ajustarse.

Tanto la superficie bruta como así mismo las parciales relativas a las áreas de cesión obligatoria para dotaciones señaladas en cada ficha se ha de entender como aproximada, siendo la real la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites de las mismas que se determinan en los correspondientes planos de ordenación y gestión.



4 4 4 7 7 1 4 2 0 7

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
17 DIC. 1980

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION - U.A. 01 -

Denominación: "LA CERQUILLA".

Superficie bruta: 22.478 m2.

Objetivos: Remate de área urbana y apertura de viario.

Número máx. de viviendas: 16 viv.

Ordenanzas de aplicación: CLAVE 01. Grado 39. Residencial unifamiliar baja densidad.
CLAVE 06. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Red viaria.

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Observaciones:

Se ejecutará la urbanización del viario periférico e interior que queda delimitado por la Unidad de Actuación.



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

FICHA DE DESARROLLO DE
UNIDAD DE ACTUACION.
----- U.A. 02. -----

Denominación: "CERCA DE ENMEDIO".

Superficie bruta: 61.471 m2.

Objetivos: Remate de antigua urbanización con
apertura de nuevas calles y obtención
de área para equipamiento.

Número máx. de viviendas: 55 viv.

Ordenanzas de
aplicación: CLAVE 01. Grado 2º. Residencial
unifamiliar media densidad.
CLAVE 01. Grado 3º. Residencial
unifamiliar baja densidad.
CLAVE 03. Grado 1º. Equipamiento.
CLAVE 06. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Areas destinadas a equipamientos.
Red viaria.

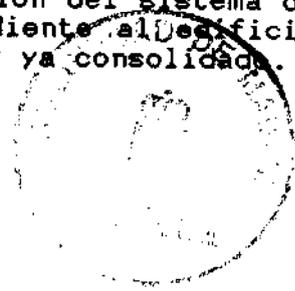
Sistema de actuación: COMPENSACION.

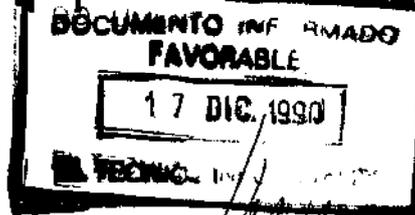
Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística
Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de
la urbanización.

Observaciones:

Se ejecutará la urbanización del viario periférico e
interior que queda delimitado por la Unidad de
Actuación. Se completará y rematará la urbanización de
las vías ya ejecutadas, principalmente la terminación
de las pavimentaciones.

Quedará fuera de la Unidad de Actuación que se
considera, a efectos de la aplicación del sistema de
compensación la parcela correspondiente al edificio
existente de vivienda multifamiliar ya consolidada.





FICHA DE DESARROLLO DE
UNIDAD DE ACTUACION
- U.A. 03 -

Denominación: "MATADERO".

Superficie bruta: 36.648 m2.

Objetivos: Remate de borde urbano y obtención de zona verde de protección del río.

Número máx. de viviendas: 25 viv.

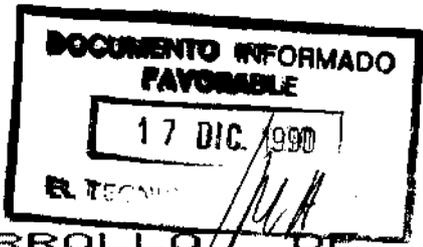
Ordenanzas de aplicación: CLAVE 01. Grado 3º. Residencial unifamiliar baja densidad.
CLAVE 04. Grado 2º. Espacios libres y zonas verdes.
CLAVE 06. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:
Franja de zona verde de protección.
Red viaria.

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Observaciones:
Se ejecutará la urbanización del viario periférico e interior que queda delimitado por la Unidad de Actuación.





FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION. - U.A. 04.

Denominación: "MOLINO DE LA CRUZ-NORTE".

Superficie bruta: 12.093 m2.

Objetivos: Remate de borde urbano y obtención de zona verde de protección del rio.

Número máx. de viviendas: 12 viv.

Ordenanzas de aplicación: CLAVE 01. Grado 3º. Residencial unifamiliar baja densidad. CLAVE 04. Grado 2º. Espacios libres y zonas verdes. CLAVE 06. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas: Franja de zona verde de protección. Red viaria.

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Observaciones: Se ejecutará la urbanización del viario periférico e interior que queda delimitado por la Unidad de Actuación.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TITULO...

FICHA DE DESARROLLO DE
UNIDAD DE ACTUACION.
- U.A. 05.

Denominación: "MOLINO DE LA CRUZ-SUR".

Superficie bruta: 11.697 m2.

Objetivos: Remate de borde urbano y obtención de zona verde de protección del río.

Número máx. de viviendas: 8 viv.

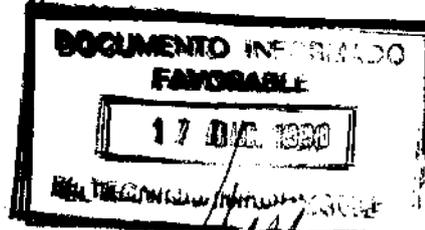
Ordenanzas de aplicación: CLAVE 01. Grado 30. Residencial unifamiliar baja densidad.
CLAVE 04. Grado 20. Espacios libres y zonas verdes.
CLAVE 06. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:
Franja de zona verde de protección.
Red viaria.

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Observaciones:
Se ejecutará la urbanización del viario periférico e interior que queda delimitado por la Unidad de Actuación.





FICHA DE DESARROLLO DE
UNIDAD DE ACTUACION.
----- U.A. 06. -----

Denominación: "LOS BORREGONES-OESTE".

Superficie bruta: 15.758 m2.

Objetivos: Remate de borde urbano y obtención de zona para equipamiento.

Número máx. de viviendas: 10 viv.

Ordenanzas de aplicación: CLAVE 01. Grado 30. Residencial unifamiliar baja densidad.
CLAVE 03. Grado 10 y 20. Equipamientos.
CLAVE 06. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

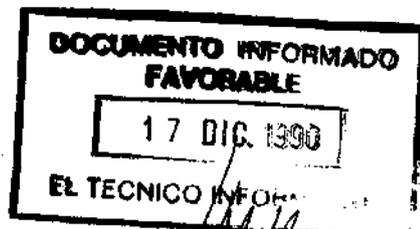
Areas de equipamiento.
Red viaria.

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Observaciones:

Se ejecutará la urbanización del viario periférico que queda delimitado por la Unidad de Actuación.





FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION. - U.A. 07 -

Denominación: "LOS BORREGONES".

Superficie bruta: 93.651 m2.

Objetivos: Remate de obras de urbanización y formalización de las áreas de cesión.

Número máx. de viviendas: 48 viv.

Ordenanzas de aplicación: CLAVE 01. Grado 3º. Residencial unifamiliar baja densidad. CLAVE 03. Grado 1º y 2º. Equipamientos. CLAVE 04. Grado 1º y 2º. Espacios libres y zonas verdes. CLAVE 06. Red viaria.

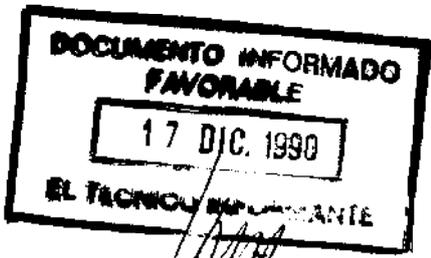
Cesiones obligatorias y gratuitas: Zonas verdes y libres previstas en la ordenación. Areas de equipamiento. Red viaria.

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

Observaciones: Serán de aplicación al área las determinaciones del Plan Parcial que origina la ordenación del área y que no contradigan las determinaciones propias de las presentes Normas Urbanísticas.





FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION. - U.A. 08.

Denominación: "FERROCARRIL".

Superficie bruta: 55.080 m2.

Objetivos: Remate de borde urbano y obtención de espacios libres.

Número máx de viviendas: 27 viv.

Ordenanzas de aplicación: CLAVE 01. Grado 30. Residencial unifamiliar baja densidad. CLAVE 04. Grado 10 y 20. Espacios libres y zonas verdes. CLAVE 06. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas: Zonas verdes y libres previstas en la ordenación. Red viaria.

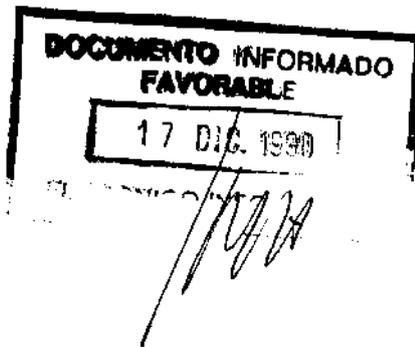
Sistema de actuación: COMPENSACION.

Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.



**DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE**
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMADO





CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO
PARA URBANIZAR.

ART. 9.1. AMBITO DE APLICACION.

9.1.1. Delimitación.

Constituye el Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar los terrenos que las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento delimitan como aptos, en principio, para ser urbanizados, y que gráficamente quedan delimitados en el plano de Clasificación del Suelo a la escala 1/10.000 y de Gestión a la escala 1/2.000.

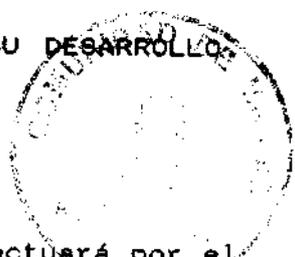
9.1.2. División en sectores.

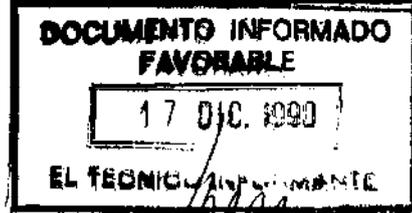
El Suelo Urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo y en las fichas correspondientes de estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las condiciones generales afectan al desarrollo de cada sector.

ART. 9.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.
REGIMEN DEL SUELO.

9.2.1. Sistema de actuación.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha de





desarrollo correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3.2. de las presentes Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el artículo 9.4. de las mismas.

9.2.2. Planes Parciales de Ordenación.

La parcelación urbanística y la edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación definitiva de el correspondiente Plan Parcial de Ordenación que se redacte sobre el ámbito territorial del sector que se considere, que abarcará la totalidad de su ámbito, definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias.

9.2.3. Polígonos de ejecución.

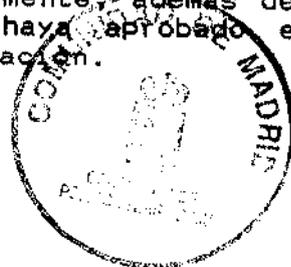
Para su ejecución los sectores podrán subdividirse en polígonos, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del artículo 117 y siguientes de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

9.2.4. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, solo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales así como a los sistemas definidos en estas Normas Complementarias y Subsidiarias.

9.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requerirán en todo caso que previamente, además del Plan Parcial de Ordenación, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.



17 DIC 1990

EL TECNICO INF.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del sector y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

9.2.6. Derecho a edificar.

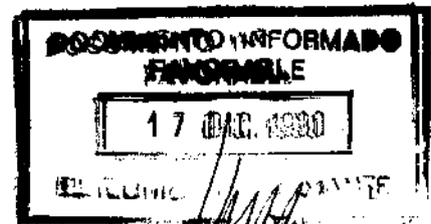
El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren así mismo los siguientes requisitos:

- A.- Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- B.- Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados por el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público.

9.2.7. Edificación y urbanización simultáneas.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos A y B anteriores, los siguientes:

- C.- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- D.- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.



E.- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

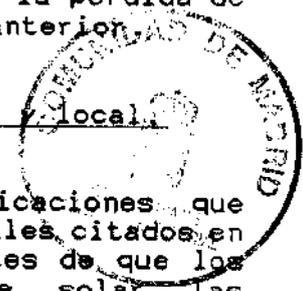
Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

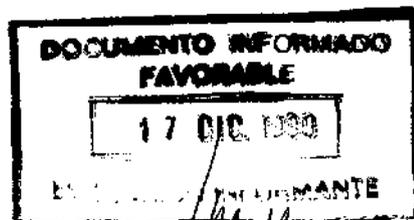
F.- Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto E anterior.

9.2.8. Edificaciones de sistema general (local)

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en la Norma 9.2.4., podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas Urbanísticas, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los





requisitos C y D anteriores.

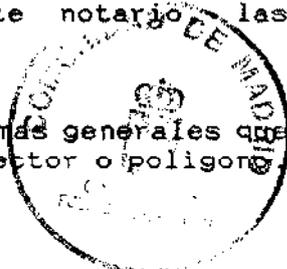
9.2.9. Parcelación.

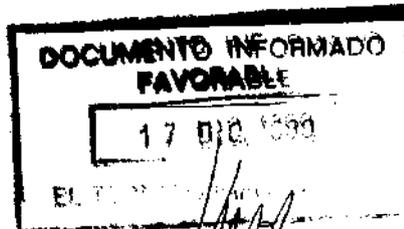
No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

ART. 9.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable, los propietarios de terrenos de esta clase están obligados a:

- A.- Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los artículos 59 a 61, ambos inclusive, del Reglamento de Gestión Urbanística.
- B.- Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial de Ordenación.
- C.- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así se determine en la ficha de desarrollo correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.
- D.- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario las cesiones siguientes:
 - D.1. Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el sector o polígono.





D.2. Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.

D.3. Terrenos destinados a sistemas interiores o locales, conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan, que comprendan los destinados a:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

- Centros docentes y culturales públicos.

- Instalaciones deportivas y de recreo públicas.

- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

D.4. El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado.

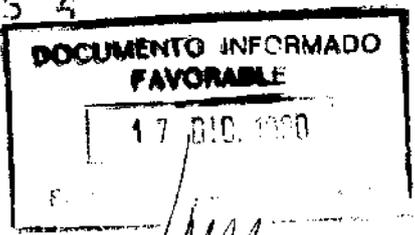
E.- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

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

ART. 9.4. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.

9.4.1. Promotor.

A los efectos de aplicación de las previsiones del Título I de la Ley 4/1.984, de 30 de junio, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, se entenderá por Promotor de un Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a



la Administración urbanística actuante para que se proceda a su tramitación reglamentaria. Las condiciones que debe de cumplir el Promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan en el artículo 2 de la citada Ley.

9.4.2. Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el Promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en el artículo 5 de la precitada Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Las condiciones y forma, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan en los artículos 6, 7 y 8 de la mencionada Ley.

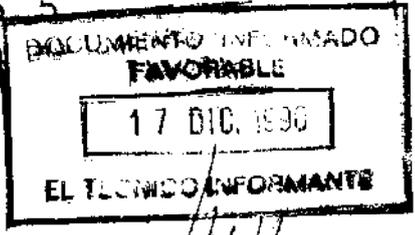
9.4.3. Plazos para presentación de Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación antes del plazo fijado en la ficha del sector correspondiente y si esta no lo fijase, en el plazo general que se fija en el apartado 9.4.11. del presente Capítulo. Dicho plazo comenzará a contar desde la publicación del acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid respecto a estas Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

9.4.4. Plazos para desarrollar los Planes Parciales.

Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, al fijar los plazos exigidos en el artículo 3 de la precitada Ley 4/1.984 de la Comunidad Autónoma de Madrid, no sobrepasarán los que se establecen en el apartado 9.4.10. Para computar dichos plazos se estará a los siguientes criterios:

- A.- Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fueran exigibles, el plazo computará desde la publicación de la



aprobación definitiva del Plan Parcial.

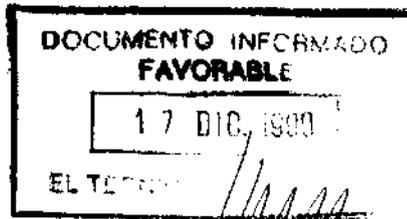
- B.- Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Compensación, o en su caso de Reparcelación, y de los Proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.
- C.- El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización, contará desde la publicación definitiva del Proyecto de Urbanización, y no sobrepasará el plazo máximo previsto para dicha ejecución en las presentes Normas Urbanísticas. En dicho plazo deberán registrarse a favor del Ayuntamiento todos los suelos de cesión obligatoria establecidos en el Plan Parcial correspondiente.

9.4.5. Licencia de parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviere contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación que deberá presentarse junto con la solicitud de Licencia de Parcelación, en un plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

9.4.6. Paralización de Expedientes.

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Urbanizable por causas imputables al Promotor, el Organismo competente advertirá a éste que transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado se producirá la caducidad del Expediente con el archivo de las actuaciones.



9.4.7. Incumplimiento de obligaciones.

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y de su pérdida, el incumplimiento por el Promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos, facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- A.- Suspensión de los efectos del Plan.
- B.- Cambio del sistema de actuación.
- C.- Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos.

En los términos previstos en los artículos 11, 12 y 13 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

9.4.8. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Si el Promotor fuese sustituido por una Entidad Urbanística Colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la citada entidad haya sido inscrita en el Registro de ENTIDADES Urbanísticas Colaboradoras, que radica en la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

9.4.9. Disolución de Juntas de Compensación.

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo preceptuado en el artículo 10.3 de la citada Ley 4/1.984 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC. 1980
EL TECNICO INFORMANTE

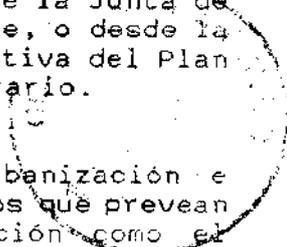
17 DIC. 1980

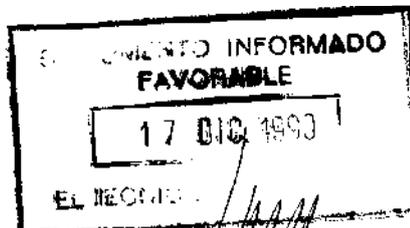
EL TECNICO INFORMANTE

9.4.10. Fijación de plazos en Suelo Urbanizable.

En virtud de lo establecido en la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás disposiciones concordantes, se fijan los siguientes plazos para el desarrollo de aquellos sectores de suelo urbanizable que no los fijasen en la correspondiente ficha particular de desarrollo, en los que se establece el sistema de compensación.

- 1. Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación en un plazo máximo de tres años desde la publicación en el B.O.C.A.M. del acuerdo de promulgación de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
- 2. Dichos Planes Parciales al fijar los plazos establecidos en el artículo 3 de la Ley 4/1.984, no sobrepasarán los siguientes:
 - 2.1. Los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fuesen exigibles, se presentarán a tramitación en un plazo máximo de seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación correspondiente.
 - 2.2. Tanto los Proyectos de Compensación como los Proyectos de Urbanización deberán presentarse a tramitación en un plazo no superior a seis meses que contará desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación en caso contrario.
 - 2.3. La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que prevean tanto el Plan Parcial de Ordenación como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de ocho años desde la publicación del acuerdo de promulgación de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias en el B.O.C.A.M. En este plazo como máximo deberán así mismo





registrarse a favor del Ayuntamiento el viario y todos los suelos de cesión obligatoria previstos en los Planes Parciales correspondientes.

9.4.11.

El deber de conservación de las obras de urbanización e infraestructuras dentro de la delimitación de un polígono de ejecución recaerá sobre los propietarios comprendidos dentro de dicho polígono, y a tal fin se constituirá la necesaria Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

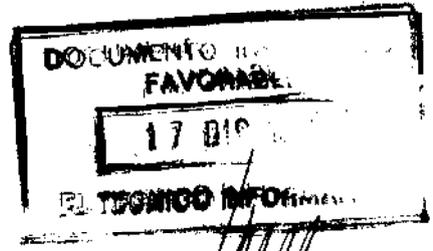
ART. 9.5. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR (SUELO URBANIZABLE).

9.5.1.

A continuación se adjuntan las fichas de condiciones particulares de desarrollo a que habrán de sujetarse cada uno de los sectores que definen y delimitan las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación a la escala 1/2.000 de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias.

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en el artículo 1.8. de esta Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector y densidad bruta residencial si se contemplan estos dos parámetros en las correspondientes fichas de los sectores, teniendo ambas carácter limitativo.



9.5.2.

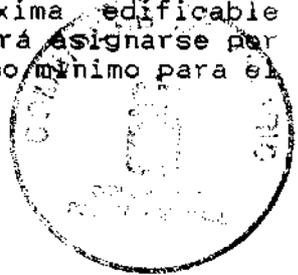
Los Únicos condicionantes de diseño dentro de cada sector serán los previstos como vinculantes en el esquema de desarrollo gráfico previsto en cada ficha o en su defecto en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias, pudiendo alterarse, por contra, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante, incluso las referentes a disposición y forma de los espacios libres locales. En este sentido, la ordenación concreta que se establece en los Planos de Ordenación para los ámbitos de suelo urbanizable, salvo lo dicho anteriormente, se ha de entender como orientativo, contemplando el remate de la estructura urbana desde el conjunto de la ciudad.

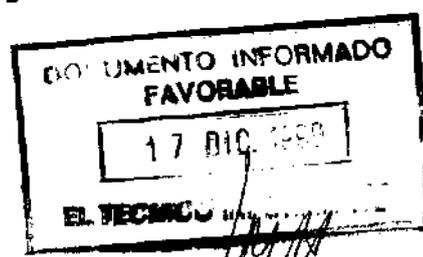
9.5.3.

En cualquiera de las zonas que se proyecten en los Planos Parciales con aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales de las presentes Normas Urbanísticas, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación que se proyecte sobre rasante.

9.5.4.

Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, deberá asignarse por el Plan Parcial el 80% de la misma como mínimo para el uso característico del sector.





FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR. - S.A.U. 01.N.

Denominación: "LOS ARROYUELOS".
Superficie bruta: 13,24 Has.
Carácter: RESIDENCIAL.
Número máx. de viviendas: 113 viv.
Índice de edificabilidad bruta: 0,18 m2/m2.
Altura máxima de la edificación: 2 Plts./6 m.
Parcela mínima residencial: 500-1.000 m2. (1)

Ordenanza lucrativa de referencia:
CLAVE 01. Grado 29. Residencial unifamiliar media densidad.
CLAVE 01. Grado 30. Residencial unifamiliar baja densidad.

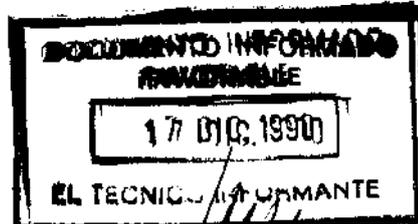
Cesiones obligatorias y gratuitas:
Según Ley del Suelo.

Sistema de actuación: COMPENSACION.
Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.

Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

Condiciones de estructura general:
Las zonas destinadas al sistema de espacios libres y zonas verdes locales se dispondrá en la zona Noroeste del sector, en donde las pendientes del terreno son más pronunciadas.
Se adaptará la ordenación al viario ejecutado.

Plazos de desarrollo:
Se desarrollará en los plazos previstos con carácter general en estas Normas Complementarias y Subsidiarias.



FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- S.A.U. 02.S. -

Denominación: "CERCA DE LA MORA".

Superficie bruta: 14,33 Has.

Carácter: RESIDENCIAL.

Número máx. de viviendas: 70 viv.

Índice de edificabilidad bruta: 0,14 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 2 plantas/6 m.

Parcela mínima residencial: 1.000 m².

Ordenanza lucrativa de referencia:
CLAVE 01. Grado 3º. Residencial unifamiliar baja densidad.

Cesiones obligatorias y gratuitas:
Según Ley del Suelo, y zonas verdes y equipamientos según planos de ordenación de las Normas.

Sistema de actuación: COMPENSACION.

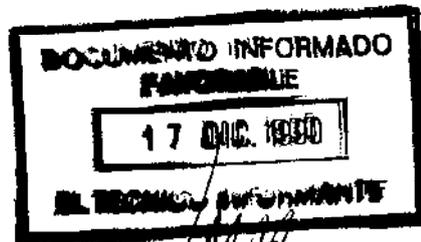
Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.

Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

Condiciones de estructura general:
Se ejecutará la vía estructurante que comunica la carretera de Guadarrama con el sector colindante, cuyo trazado es vinculante y su sección de 16 metros. Se aprovechará el trazado del viario actualmente ejecutado para la nueva ordenación.

Plazos de desarrollo:
Se desarrollará en los plazos previstos con carácter general.





FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR. - S.A.U. 03.S.

Denominación: "MATARRUBIA".
Superficie bruta: 18,07 Has.
Carácter: RESIDENCIAL.
Número máx. de viviendas: 200 viv.(1)
Índice de edificabilidad bruta: 0,20 m2/m2.
Altura máxima de la edificación: 2 plantas/6 m.
Parcela mínima residencial: 250-500 m2.(1)
Ordenanza lucrativa de referencia:

CLAVE 01. Grado 19. Residencial unifamiliar alta densidad.
CLAVE 01. Grado 20. Residencial unifamiliar media densidad.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Zonas verdes en cuantía del 20% de la superficie del sector.
Resto de reservas según Ley del Suelo.
Localización de zonas verdes y equipamientos según planos de ordenación de las Normas.

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.

Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

Condiciones de estructura general:

Se ejecutará la vía estructurante que comunica la carretera C-600 con la vía de borde del río, cuyo trazado es vinculante y su sección de 16 metros. Se aprovechará el trazado del viario actualmente ejecutado para la ordenación. La disposición de zonas verdes y equipamientos se efectuará junto al borde



**DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE**
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFLUENTE

Oeste del sector, en la zona más próxima al Rio Guadarrama, según se señala en los correspondientes planos de ordenación de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

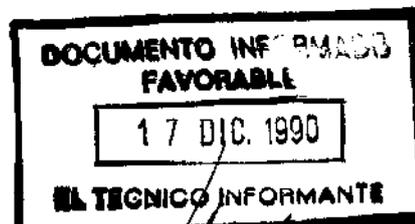
Plazos de desarrollo:

Se desarrollará en los plazos previstos con carácter general.

Observaciones:

(1) Del máximo de viviendas previstas 120 se dispondrán con parcela mínima de 500 m2. y las 80 restantes con parcela mínima de 250 m2.





CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

ART. 10.1. AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

10.1.1. Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del ámbito de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por éstas, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo.

10.1.2. Categorías.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

1ª. Suelo No Urbanizable Común.

2ª. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo.



17 DIC. 1990

EL TECNICO

10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales.

En el plano de Clasificación del Suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la norma 10.5.3. siguiente para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la obra se promueva por un Organismo de la Administración o por una Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas Complementarias y Subsidiarias permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el artículo 10 del Decreto 69/1.983 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

ART. 10.2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

10.2.1. Criterios de utilización.

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

10.2.2. Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.



17 DIC 1990

EL

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo o sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en el artículo 10.8. siguiente se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

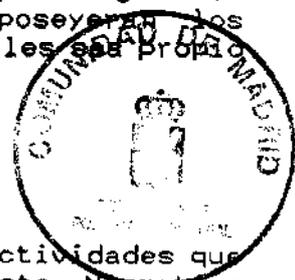
10.2.3. Carácter de las limitaciones.

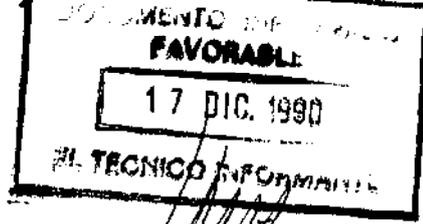
Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el artículo 10.5. lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les ~~proporcionan~~ ^{proporcionan} por su explotación efectiva.

10.2.4. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 3 de esta Normativa Urbanística están sujetas a la previa obtención de la





licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en los artículos 10.4 y 10.5 siguientes.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

10.2.5. Normas Concurrentes.

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

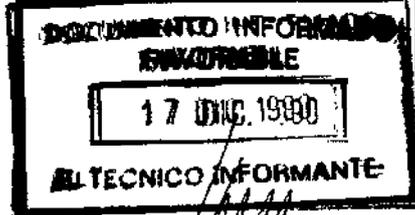
Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni de subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

ART. 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.



10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 17 y siguientes de la Ley del Suelo y concordantes del



Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida para el Suelo No Urbanizable.

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

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

10.3.2. Determinaciones.

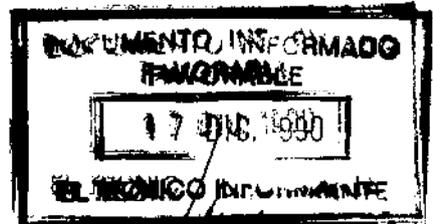
Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. En su contenido y tramitación se cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

ART. 10.4. PARCELACIONES RUSTICAS.

10.4.1. Concepto de parcelación.

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





10.4.2. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodadas a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el Título II, Capítulo I, de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

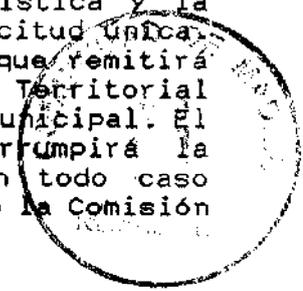
En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el artículo 10.7.

Cualquier parcelación o segregación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 14 de la citada Ley 4/1.984, será nula de pleno derecho.

10.4.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Cooperación e informe del Ayuntamiento correspondiente, según determina el artículo 14 de la Ley 4/1.984.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el Expediente a la Consejería de Política Territorial acompañado del informe de la Corporación municipal. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, debiendo en todo caso remitirse a la citada Consejería para ante la Comisión de Urbanismo de Madrid.



10.4.4. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación rústica será la siguiente:

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

1.- Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.

- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.- Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/5.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.

4.- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial, o la de Agricultura y Cooperación, podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1988

EL TECNICO FIRMANTE

la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1.989 de la Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid.

5.- Certificación registral de dominio y cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

10.4.5. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones del artículo 15 de la Ley 4/1.984 o de las propias de esta Normativa.

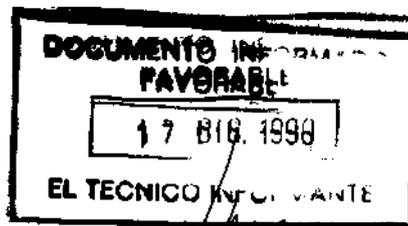
10.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente la parcelación o edificación.

10.4.7. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público,





rectificando el cerramiento en su caso.

10.4.8. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

ART. 10.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

10.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

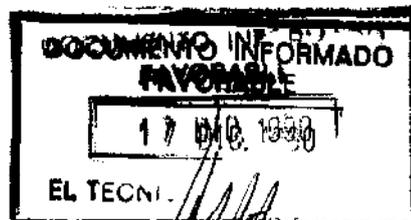
Obras permitidas. En Suelo No Urbanizable común, y en el especialmente protegido en donde las condiciones establecidas en el artículo 10.8. lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones y edificaciones:

- A.- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del apartado 10.5.2.
- B.- Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del apartado 10.5.3.

Obras prohibidas. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afestadas a los usos que en 10.2.2. se declaran prohibidos en esta clase de suelo.

Edificaciones existentes. Las actuaciones



permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en la norma 10.5.4.

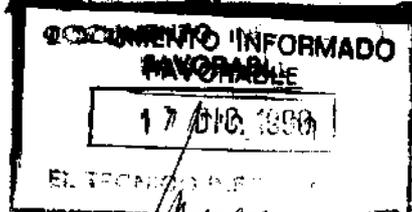
Licencia y autorización previa. La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable están sujeta a la licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid, siguiendo la tramitación indicada en el apartado 10.5.5.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir la tramitación general de las instalaciones de interés social.

Otras autorizaciones administrativas. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal. No producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

Planes Especiales. En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Política Territorial podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

Protección del dominio público. Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde, y restitución en su caso, del dominio público en los términos previstos en la norma 10.4.8.



17 DIC 1988

EL TECNICO DE...

[Handwritten signature]

10.5.2. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias.

Instalaciones de explotaciones agrarias.

A. Las edificaciones e instalaciones que se podrán autorizar para su construcción con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En suelo especialmente protegido se estará a las limitaciones que se establecen en el artículo 10.8.

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

Viviendas anexas.

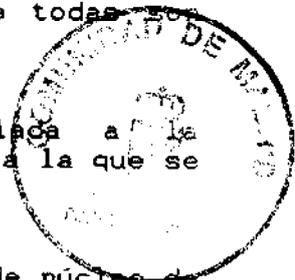
B. Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

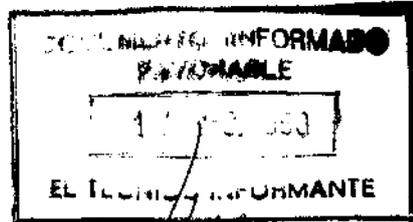
- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la solicitud de autorización se efectuará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

- Que no exista riesgo de formación de núcleos de población según se define en el artículo 10.7. de esta Normativa.





- Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en el artículo 10.8.

- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m²., salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en los párrafos A y B anteriores están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa la autorización de la Comisión de Urbanismo de Madrid según la tramitación que determina el artículo 15 de la Ley 4/1.984 de la Comunidad de Madrid.

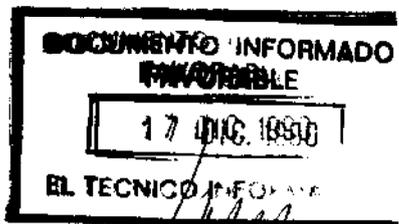
La tramitación y el contenido del Expediente de autorización se ajustarán al determinado en el artículo 10.5.5.

Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores deberán, vincularse en cualquier caso a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que, para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido se establecen en el artículo 10.8.

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

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a



agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

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

Condiciones de uso y edificación.

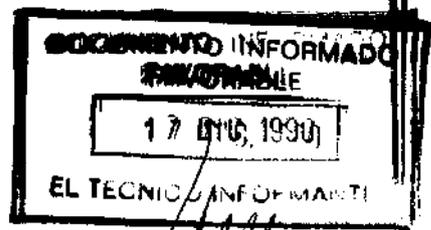
Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en la norma 10.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 10.8.

Normativa e instrucciones específicas.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

10.5.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Licencia y autorización urbanística previa. Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización del Consejero de Política Territorial según determina el artículo 7.11 del Decreto 69/1.983 de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 86 de la Ley del Suelo.



La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la norma 10.5.5.

Utilidad pública e interés social. Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno de los siguientes supuestos:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido por los Organos de la Administración competentes.
- Su consideración de interés social por la Comunidad de Madrid en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación que se trate, y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el municipio, siendo el Consejero de Política Territorial quien resolviera definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

Tipos. Solo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

A.- Infraestructura y sistemas generales.

Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en Suelo No Urbanizable. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

B.- Instalaciones asociadas al medio rural.

Edificaciones e instalaciones de cualquier

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título indicativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio natural o rural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se base en el reposo y el aire no contaminado, etc.

C.- Instalaciones incompatibles con el medio urbano.

Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento urbanístico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas como incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural.

D.- Viviendas anexas.

Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto B. de la norma 10.5.2.

Servicio a las obras públicas. Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública sin ánimo de lucro, se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

Condiciones de actuación en suelo protegido. En el ámbito del Suelo No Urbanizable especialmente protegido, sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en 10.8.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TÉCNICO INFORMANTE

Condiciones de parcela. Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto A anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en la norma 10.5.6.

Condiciones de uso y edificación. Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en la norma 10.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 10.8.

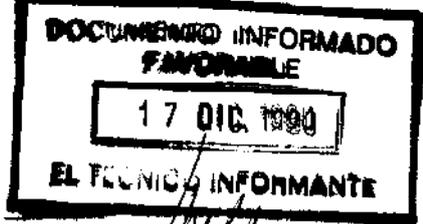
Normativa e instrucciones específicas. Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarles, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

10.5.4. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en el artículo 2.4. de esta Normativa.

Licencia y autorización previa. Todas las actuaciones citadas están sujetas a la obtención de licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Órgano Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid según el procedimiento descrito en la norma 10.5.5.

Interés social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que esté contenida en un expediente que haya sido declarado de interés social o utilidad pública, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de la autorización.



cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima 1/200.

- 2.- Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

- 3.- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas a la escala 1/5.000.
- 4.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000. De no ser este plano el del Catastro Parcelario del municipio se aportará así mismo como documentación complementaria.
- 5.- Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 D/C. 1990

EL TECNICO

8.- Con carácter particular.

- 1.- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
- 2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.
- 3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 10.7. siguiente.
- 4.- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual o inferior a sesenta metros del borde del área de dominio público, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el plan de explotación de la finca, si esta fuera de nueva ejecución, relativa así mismo a la viabilidad económica de la misma, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencia de obras y proyecto técnico. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere

DOCUMENTO INFORME
FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se considerara caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

10.5.6. Condiciones comunes de la edificación.

A.- Altura.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m.), medidos entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta del mismo.

Para las naves agrícolas de almacenamiento de grano o similares esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de la cubierta, no será superior a los siete (7,00) metros.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros en el primer caso y los siete metros cincuenta centímetros en el segundo.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

B.- Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

17 DIC. 1990

EL TÉCNICO INFORMANTE

Con carácter general se establece un retranqueo de seis (6) metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en el artículo 10.8 para los terrenos afectados de cauces, lagunas y embalses.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el último párrafo de la norma 10.5.1.

C.- Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el del dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo especialmente protegido y el cinco por ciento (5%) en el común.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (como por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

D.- Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

E.- Cerramientos de las fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros (4 m.) a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros (5 m.) desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo de la norma 10.5.1.

10.5.7. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan, y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Política Territorial solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Construcciones existentes. Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa Urbanística.

10.5.8. Condiciones estéticas.

Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1990

reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior.

Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán de entre las propias del entorno.

Condiciones específicas. En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de trescientos metros (300 m.). Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los tres metros de altura ni los cinco metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo No Urbanizable especialmente protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en el artículo 10.6. para este tipo de carteles.

ART. 10.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION.

10.6.1. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del



17 DIC. 1990

EL TECNICO

promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán así mismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/1.986, de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.

10.6.2. Fines.

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

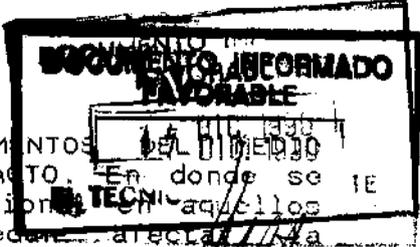
- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

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

10.6.3. Método.

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





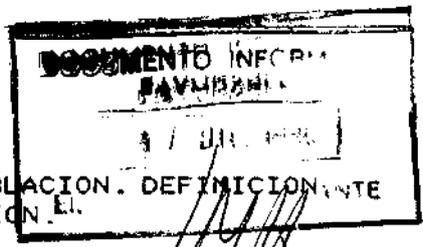
- 1.- IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado preoperación de aquellos aspectos básicos que puedan afectar a la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.
- 2.- IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
- 3.- ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
- 4.- VALORACION DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción, explotación o funcionamiento se detecten.
- 5.- MEDIDAS CORRECTORAS. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Política Territorial, y en su caso a la Agencia del Medio Ambiente.

10.6.4. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor interesado deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.





ART. 10.7. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACION. DEFINICION Y RIESGO DE SU FORMACION. EL.

10.7.1. Concepto.

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración del efluente y/o distribución de energía eléctrica.

10.7.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

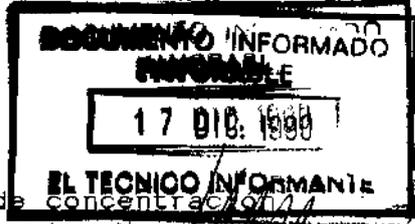
Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población, y definen por tanto el riesgo de su formación, son las siguientes:

19 Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite urbanístico del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y por los Planes o Normas de los municipios colindantes, y no existieran más de tres viviendas en un círculo de 100 metros de radio con centro en el punto que consideramos.

20 Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

A.- Cuando la parcelación pretendida tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.





- B.- Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se trazen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente por compactación del terreno. Se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Cooperación, y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social o utilidad pública debidamente autorizadas.

- C.- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

- D.- Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

ART. 10.8. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

10.8.1. Concepto, tipos y ámbito.

Al Suelo No Urbanizable especialmente protegido le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas del presente Capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

El único tipo que se diferencia de suelo dentro de esta categoría es el siguiente:

- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico, ecológico y forestal.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC 1990
EL TECNICO INFORMANTE

El ámbito que abarca este tipo de Suelo No Urbanizable de especial protección es el definido en el plano de clasificación del suelo, con la salvedad de las bandas lineales de afección de cauces y láminas de agua que se establecen en la Norma 10.8.5.

10.8.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Este tipo de protección se establece sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como ocurre con las limitaciones derivadas de la legislación de carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, montes, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante, en el entorno de cauces, arroyos y láminas de agua, se aplicarán las limitaciones establecidas en la norma 10.5.1.

En las proximidades de vías pecuarias se aplicará la condición B.4. de la norma 10.5.5. en relación con la norma 10.5.1.

10.8.3. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

10.8.4. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de especial protección por su interés paisajístico, ecológico y forestal.

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural, que así mismo constituyen un ecosistema importante en el entorno municipal y comarcal, que en general se basa en las extensiones de importantes masas forestales naturales, integradas por monte bajo y alto con masas arboladas de interés, de suficiente



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por estas Normas. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A.- Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en Suelo No Urbanizable común, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que estas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del Suelo Urbano.

Dichas construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpen la línea del horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje natural.

En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

B.- Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

C.- Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo de depuración secundario.

D.- Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

E.- Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a un metro con veinte centímetros (1,20 m.).



17 DIC. 1990

EL TECNICO

F.- La parcela mínima establecida a efectos de segregaciones se establece en treinta hectáreas (30 Has.).

G.- Solamente podrán levantarse, con carácter ordinario, en este tipo de suelo instalaciones al servicio de explotaciones forestales efectivas, y en los ámbitos en que menos afecten a las masas forestales. A estos efectos podrán abrirse caminos de saca forestal en las condiciones que establezca la Consejería de Agricultura y Cooperación.

H.- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Talas.

I.- Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Agricultura y Cooperación, siendo un acto sujeto a licencia de conformidad con lo que establece el artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En las áreas deforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por la citada Consejería de Agricultura y Cooperación.

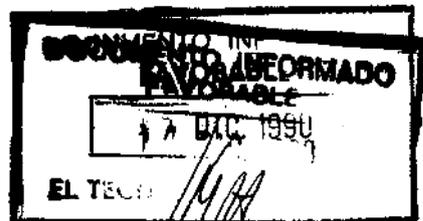
10.8.5. Condiciones específicas de protección para el suelo afectado por cauces y riberas.

Se refiere esta protección a los terrenos que se encuentran en las bandas longitudinales de los cauces y arroyos y, en todo caso, quedan afectados, en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1.985, de 2 de agosto, de Aguas, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- Quince metros en cauce de corrientes naturales



discontinuas.



- Veinticinco metros en corrientes naturales de los cauces continuos y lagunas.

Los terrenos comprendidos dentro de esta linea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

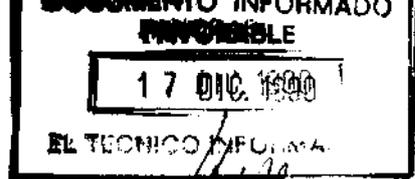
A.- Se prohíben todo tipo de construcciones e instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable común. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente solo se admitirán las construcciones e instalaciones correspondientes asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento del municipio.

En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria de la cuenca vertiente que contiene a este tipo de suelo.

B.- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.



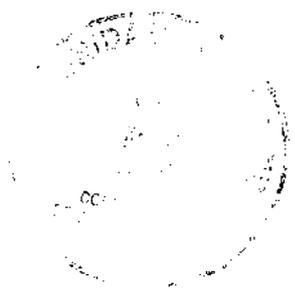


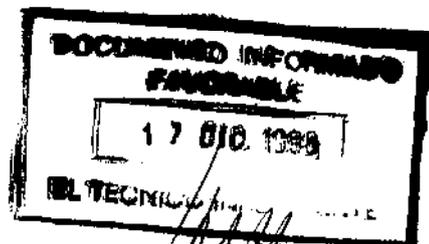
C.- Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en donde se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en B.

D.- Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

E.- Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

F.- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.





CAPITULO 11. CLAVES DE ORDENANZA.

ART.11.0. GENERALIDADES.

11.0.1.

Las zonas o claves de ordenanza desarrolladas en el presente Capitulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso contenidas en el Capitulo 4, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del ámbito de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias.

De esta forma, en el Suelo Urbano tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 40.2. del Reglamento de Planeamiento.

11.0.2.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada Clave de ordenanza son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definida en las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias.

11.0.3.

En su conjunto las Normas Complementarias y Subsidiarias definen 6 zonas o claves de ordenación las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondientes a la Calificación del suelo. El listado de las mismas es el siguiente:

- Clave 01. Zona Residencial Unifamiliar.



17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

- Clave 02. Zona Residencial Multifamiliar en Bloque.
- Clave 03. Zona de Equipamiento.
- Clave 04. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Clave 05. Servicios Urbanos.
- Clave 06. Red Viaria.

11.0.4.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación sobre rasante, salvo que en la Clave de Ordenanza correspondiente se establezcan otras condiciones.

ART. 11.1. CLAVE 01. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

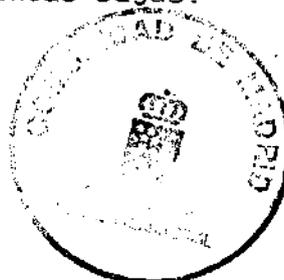
11.1.1. Definición.

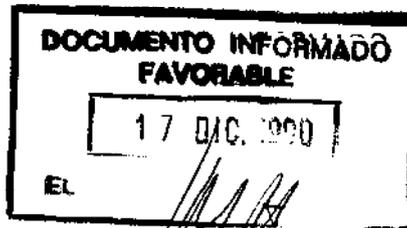
Esta zona es la que constituye las extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano en el ámbito de afección de las presentes Normas.

Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas y pareadas y agrupadas en hilera, con un máximo de dos plantas.

La trama urbana en que se soporta es, en general, de reciente creación.

El uso principal básico es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse comercio o locales de negocio en las plantas bajas.





11.1.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Clave de Ordenanza se establecen cuatro grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

- Grado 1º: Residencial unifamiliar de alta densidad.
- Grado 2º: Residencial unifamiliar de media densidad.
- Grado 3º: Residencial unifamiliar de baja densidad.
- Grado 4º: Residencial unifamiliar de muy baja densidad.

11.1.3. Tipologías edificatorias.

En función del grado de aplicación las tipologías edificatorias son las que se exponen en la siguiente tabla:

Grado	Tipologías
1º	Pareada y en hilera
2º	Aislada y pareada
3º	Aislada
4º	Aislada

11.1.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Clave de Ordenanza y Grado en cuestión.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC 1990
EL
GERMANTE

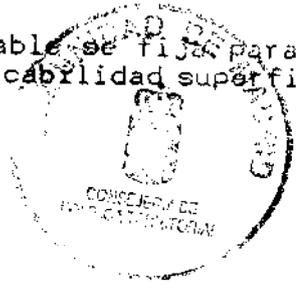
A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

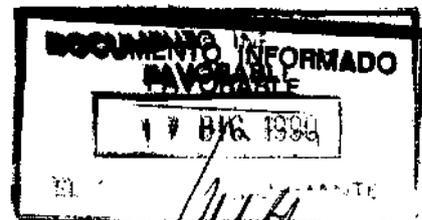
No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

- Grado 19. Superficie mínima: 250 m2.
Frente mínimo: 6,00 metros.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6,00 metros de diámetro.
- Grado 29. Superficie mínima: 500 m2.
Frente mínimo: 10,00 metros.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 10,00 metros de diámetro.
- Grado 39. Superficie mínima: 1.000 m2.
Frente mínimo: 20,00 metros.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20,00 metros de diámetro.
- Grado 49. Superficie mínima: 2.500 m2.
Frente mínimo: 30,00 metros.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 30,00 metros de diámetro.

11.1.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.





Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 1º. - Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,65 m²/m².

- Altura máxima de la edificación: 6,00 metros.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera).

Grado 2º. - Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,35 m²/m².

- Altura máxima de la edificación: 6,00 metros.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera).

Grado 3º. - Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,25 m²/m².

- Altura máxima de la edificación: 6,00 metros.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera).

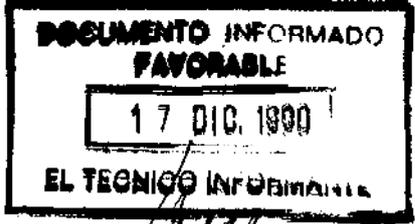
Grado 4º. - Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,18 m²/m².

- Altura máxima de la edificación: 6,00 metros.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera).

11.1.6. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.



- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros para los grados 1º y 2º, y de cinco (5) metros para los grados 3º y 4º.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3) metros para los grados 1º y 2º, y de cuatro (4) metros para los grados 3º y 4º. Si se diese el caso de tipologías pareadas o en hilera, para aquellos grados en que se permita, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).

- Retranqueo al lindero posterior (o testero): Será igual o superior a tres (3) metros en el Grado 1º, cuatro (4) metros en el Grado 2º y de cinco (5) metros en los grados 3º y 4º.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela netas: Para cada uno de los grados se adoptaran los siguientes valores máximos:

- Grado 1º: 50%.
- Grado 2º: 35%.
- Grado 3º: 20%.
- Grado 4º: 15%.



1.1.7. Condiciones de uso.

No se establecen diferencias entre los tres grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación, siendo de aplicación los siguientes:

Uso principal: Uso residencial en categoría 1º.

El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

Usos complementarios:

Uso público comercial, en categorías 19, 29, 69 y 79 en situación de planta baja, y en categoría 59 en situación de planta baja y/o primera siempre asociada al uso residencial.

Uso dotacional, categorías 29, 39, 49, 69 y 79 en situación de planta baja, y categorías 19, 99 y 109 en régimen de edificio de uso exclusivo.

Uso industrial y almacenes, en categoría 19 y situado en planta baja y/o semisótano.

Usos prohibidos: Los restantes.

11.1.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias.

En cualquier caso las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 250 sexagesimales.

11.1.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

ART. 11.2. CLAVE 02. ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN BLOQUE.

11.2.1. Definición.

Esta zona es la que constituye las áreas ocupadas actualmente por edificación de esta naturaleza y tipología que devienen de la aplicación de las determinaciones del Plan General suspendido. En el presente documento de Normas se consolida la situación en las mismas condiciones en que se encuentra.

11.2.2. Parcela mínima.

La parcela mínima será la catastral existente en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias, sin que quepa la posibilidad de agregaciones o segregaciones posteriores.

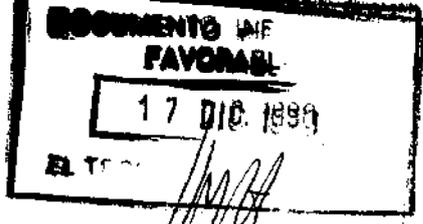
11.2.3. Condiciones de volumen y posición.

Las condiciones que se establecen de volumen edificable y posición de la edificación son las actualmente existentes y consolidadas, no pudiendo variarse por tanto en caso de reposición, o reconstrucción en su caso, de la edificación existente.

11.2.4. Condiciones de uso.

La presente ordenación consolida los usos actualmente existentes en la edificación, sin perjuicio de que algunos deban adoptar determinadas medidas correctoras.

No obstante, a partir de la aprobación definitiva



de las presentes Normas Subsidiarias, cualquier variación en el uso, total o parcial de la edificación, se ajustará a los que se enuncian a continuación:

Uso principal: Uso residencial, en categoría 2ª.
El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:
Uso público comercial, categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª, 7ª y 9ª en situación de planta baja, categoría 5ª en situación de planta baja y primera, y categoría 8ª en régimen de edificio de uso exclusivo.
Uso dotacional, categorías 2ª, 3ª, 4ª, 6ª y 7ª en situación de planta baja o en régimen de edificio de uso exclusivo, y categorías 1ª, 8ª, 9ª y 10ª en régimen de edificio de uso exclusivo.
Uso industrial y almacenes, categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja.

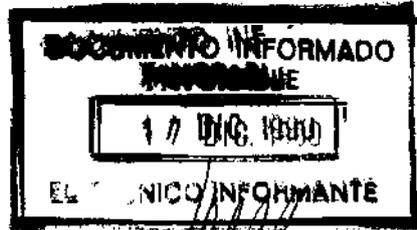
Usos prohibidos: Los restantes.

ART. 11.3. CLAVE 03. ZONA DE EQUIPAMIENTO.

11.3.1. Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación del núcleo de población, en el ámbito de afectación de las Normas, y que estructuran al mismo.





Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

11.3.2. Ambito de aplicación.

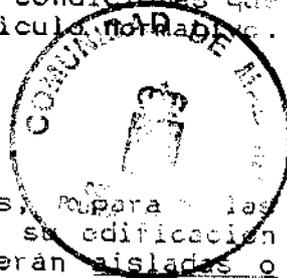
A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias, la presente Clave de ordenación tiene un doble ámbito de aplicación.

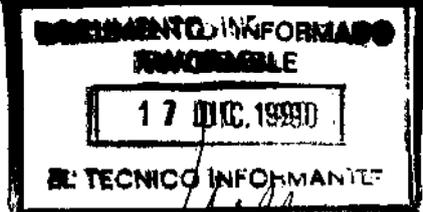
Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas con el índice correspondiente en los planos de ordenación relativos a la calificación y zonificación, quedan regulados íntegramente por lo que se refiere a edificación y usos por lo expuesto en el presente artículo normativo.

Por otra parte, y con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados planos de ordenación relativos a la calificación y zonificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación, a las normas específicas de la zona en que se incluya, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones de rango igual o superior a las presentes Normas que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo normativo.

11.3.3. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen en su edificación por esta Clave de Ordenanza, serán aisladas o pareadas.





11.3.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Clave de ordenanza.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa. No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, el tamaño mínimo de la parcela será aquel que permita desarrollar con la holgura suficiente el programa dotacional que se vaya a implantar.

De cualquier manera, de toda parcelación o segregación de una finca adscrita a esta zona urbanística no se deducirá ninguna fracción con menos de 500 metros cuadrados de superficie.

11.3.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por los siguientes parámetros:



- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,75 m²/m².
- Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.
- Número máximo de plantas: dos (2) plantas (bajo más primera).

No obstante lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizarlo con carácter excepcional.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

17 DIC. 1980

EL ÚNICO INFORMANTE

11.3.6. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3) metros. Si se diese el caso de tipologías pareadas, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).

- Retranqueo al lindero posterior (o techero). Será igual o superior a cuatro (4) metros.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Se establece en el 75%.

11.3.7. Condiciones de uso.

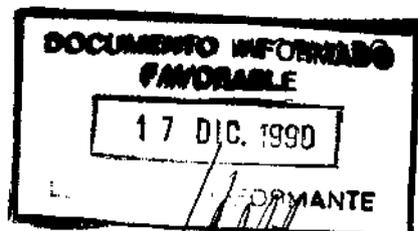
Los usos a que quedan adscritos ^{los} suelos calificados con la presente Clave de Ordenación serán los mismos a los que están adscritos en la actualidad.

Los usos a que se podrán destinar los suelos así calificados para equipamiento alternativo, y que en los planos correspondientes de ordenación tienen la sigla ALT., son los siguientes:

Uso principal: Uso dotacional, en todas las categorías, sin limitación.

Usos complementarios:

Uso residencial, en categoría 12, en número de una por



dotación, para guarda

Uso público comercial, en categoría 7º situada en planta baja, y 9º y 10º sin limitación.

Uso de espacios libres y zonas verdes en categoría 12.

Uso deportivo, en todas sus categorías y sin limitación.

Usos prohibidos: Los restantes.

11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias.

11.3.9. Otras condiciones.

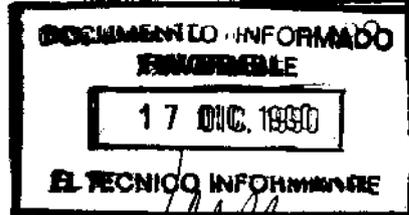
Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

ART. 11.4. CLAVE 04. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

11.4.1. Definición.

Comprende a los espacios libres, de dominio



público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

11.4.2. Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen dos grados:

- Grado 19: Zonas ajardinadas. Areas de juego infantiles.
- Grado 22: Protección de vias de comunicación e infraestructuras.

11.4.3. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

11.4.4. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) metros cuadrados de superficie cerrada.

Se permiten así mismo instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

En el Grado 20 solamente se permitira la instalación de paradas de transporte publico, kioscos de prensa, y aquellas otras asociadas al viario o las infraestructuras.

En cualquier caso no se superará el uno por ciento (1%) de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros.

11.4.5. Condiciones de uso.

Usos permitidos: Uso de espacios libres y zonas verdes, en todas sus categorías y sin limitación.

Usos complementarios:

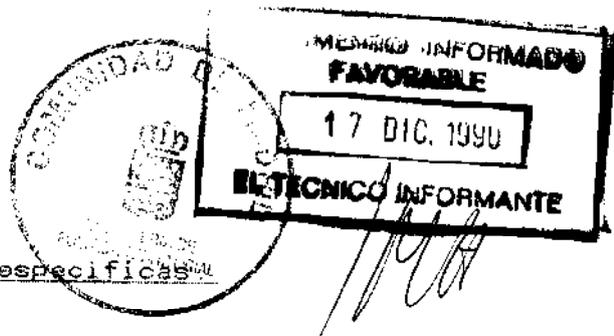
Uso público comercial, permitido en instalaciones provisionales de ferias, fiestas, etc., uso deportivo al aire libre y sin previsión de áreas para espectadores.

Usos prohibidos: El resto de usos.

ART. 11.5. CLAVE 05. SERVICIOS URBANOS.

11.5.1. Definición.

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano.



11.5.2. Condiciones específicas

Retranqueos: En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3 metros para cualquier construcción. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación de las Normas Complementarias y Subsidiarias, no se fijan retranqueos.

Edificabilidad: No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

11.5.3. Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento.

ART. 11.6. CLAVE 06. RED VIARIA.

11.6.1. Definición.

Es el área adscrita a los espacios públicos en relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

11.6.2. Condiciones específicas.

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
17 DIC. 1990
EL 1.º

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 m2. y una altura máxima de 3,00 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.



DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA **21 FEB. 1991**
PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA
Y B.O.C.M. DE FECHA **22 FEB. 1991**
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
(P.D. Resolución de 11-1-1989, B.O.C.M. 5-5-1989)