

# **TEXTO REFUNDIDO NNSS-97**

**(incluye todas las modificaciones hasta marzo 2022)**

## ÍNDICE DE NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1.	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	5
ART. 1.1.	OBJETO, NATURALEZA Y COMPETENCIAS.....	5
ART. 1.2.	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	5
ART. 1.3.	VIGENCIA .....	5
ART. 1.4.	EFFECTOS.....	5
ART. 1.5.	ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	6
ART. 1.6.	AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.....	7
ART. 1.7.	CONTENIDO DOCUMENTAL.....	7
ART. 1.8.	NORMAS DE INTERPRETACIÓN.....	7
CAPÍTULO 2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO.....	8
ART. 2.1.	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	9
ART. 2.2.	SISTEMAS GENERALES Y LOCALES .....	10
ART. 2.3.	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.....	11
ART. 2.4.	INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.....	11
ART. 2.5.	DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....	13
CAPÍTULO 3.	DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	15
ART. 3.1.	CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.....	15
ART. 3.2.	TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.....	15
ART. 3.3.	CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	15
ART. 3.4.	CONDICIONES, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.....	21
CAPÍTULO 4.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS/MODIFICADO .....	30
ART. 4.1.	REGULACIÓN DE LOS USOS.....	30
ART. 4.2.	TIPOS DE USOS.....	30
ART. 4.3.	USO RESIDENCIAL.....	32
ART. 4.4.	COMERCIO Y SERVICIOS.....	34
ART. 4.5.	USO DOTACIONAL.....	37
ART. 4.6.	USO INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO.....	39
ART. 4.7.	USO DE ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS.....	40
ART. 4.8.	APARCAMIENTO Y RED VIARIA.....	41
ART. 4.9.	SERVICIOS URBANOS.....	42
ART. 4.10.	CONJUNTO CON PROYECTO.....	43
ART. 4.11.	USO FERROVIARIO.....	43
ART. 4.12.	USO CATALOGADO.....	44

ART. 4.13. USOS QUE AFECTEN A BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS POR LA LEY 3/2013. ....	45
ART. 4.14. USOS QUE PUEDAN AFECTAR A LOS CAUCES PÚBLICOS. ....	45
CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN .....	48
ART. 5.0. OBJETO Y CONTENIDO. ....	48
ART. 5.1. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS. ....	48
ART. 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA. ....	49
ART. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES. ....	52
ART. 5.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS. .....	53
ART. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS. ....	53
ART. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN. ....	56
CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN .....	65
ART. 6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN. ....	65
ART. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE. ....	65
ART. 6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE. ....	68
ART. 6.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. ....	69
ART. 6.5. EQUIPAMIENTOS. ....	71
ART. 6.6. OTRAS CONDICIONES PARA LOS EQUIPAMIENTOS. ....	71
ART. 6.7. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES. ....	72
CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION. ....	77
ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO. ....	77
ART. 7.2. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE. ....	78
ART. 7.3. PROTECCION DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA. ....	84
ART. 7.4. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO. ....	88
ANEXO 1: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN PARA LOS ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS. ....	95
ANEXO 2: CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORRELODONES. ....	97
CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO. ....	102
ART. 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN. ....	102
ART. 8.2. ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO .....	103
ART. 8.3. ACTUACIONES MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE .....	107
ART. 8.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS (FICHAS) PARA LAS AREAS DE PLANEAMIENTO .....	108
ART. 8.5. CONDICIONES ESPECIFICAS (FICHAS) PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN .....	109

CAPÍTULO 9.	NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR	
(Urbanizable).	.....	112
ART. 9.1.	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	112
ART. 9.2.	CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. RÉGIMEN DEL SUELO. ....	112
ART. 9.3.	OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.....	114
ART.9.4.	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.....	114
ART. 9.5.	FICHAS DE LOS SECTORES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR (SUELO URBANIZABLE). ....	117
ART. 9.6.	ZONAS DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE. ....	120
CAPÍTULO 10.	NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. ....	123
ART. 10.1.	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS. ....	123
ART. 10.2.	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....	124
ART. 10.3.	DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. ....	125
ART. 10.4.	PARCELACIONES RÚSTICAS. ....	126
ART. 10.5.	RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNUC.....	128
ART. 10.6.	CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN .....	129
ART.10.7.	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE .....	130
	ESPECIALMENTE PROTEGIDO. (SNUP) .....	130
CAPÍTULO 11.	ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO .....	144
ART. 11.0.	GENERALIDADES.....	144
ART. 11.1.	ZONA 1. CASCO ANTIGUO. CA.....	145

## **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

### **ART. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y COMPETENCIAS.**

#### **1.1.1. Objeto y fundamento.**

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Torrelodones, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y especificando los deberes que condicionan la adquisición y ejercicio de dichas facultades, de acuerdo con lo dispuesto en el R.D.L. 111.992, de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante TRLS.

#### **1.1.2. Naturaleza.**

Las presentes Normas tienen el mismo rango jerárquico que las Normas vigentes que sustituyen (Art. 73 del TRLS), y por extensión, el de un Plan General del que constituyen un instrumento de planeamiento subsidiario.

Las presentes Normas Subsidiarias proceden de la Revisión que, en aplicación del Art. 126 del TRLS, se realiza de las Normas vigentes, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 27 de Febrero de 1986 (BOCM 15 de Abril de 1986).

#### **1.1.3. Competencias**

Para la efectividad de la autonomía local en los términos de la Ley Estatal 711985, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), se atribuye al Municipio de Torrelodones, con carácter general y como competencia propia, la actividad urbanística, correspondiéndole cuantas competencias concretas para el desarrollo de éstas, le confieran expresamente o prevean sin asignación precisa de su titularidad la Ley 911995 de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (en adelante Ley 9195 de MPTSU), así como el resto de la legislación urbanística aplicable.

### **ART. 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal.

### **ART. 1.3. VIGENCIA**

- a) Las presentes Normas urbanísticas entrarán en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 1 en relación con el 124, ambos del TRLS.
- b) Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

### **ART. 1.4. EFECTOS.**

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

#### **1.4.1. Publicidad**

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

#### **1.4.2. Obligatoriedad**

Las Normas Subsidiarias y los Planes, Proyectos y Ordenanzas que las desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible mediante el ejercicio de la acción pública, en aplicación del Art. 304 del TRLS.

#### **1.4.3. Ejecutoriedad**

##### **Declaración de utilidad pública**

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados 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 Subsidiarias 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 13 1 y 132 del TRLS.

### **ART. 1.5. ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

#### **1.5.1. Revisión y Modificación**

- a) De conformidad con lo previsto en el artículo 126 y siguientes del TRLS, la alteración del contenido de las NN.SS. podrá llevarse a cabo mediante su revisión o la modificación de alguno o algunos de sus elementos. En este último caso y en aplicación del Art. 161 del Reglamento de Planeamiento vigente (en adelante R.P.) las modificaciones se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, teniendo en cuenta además lo dispuesto en el Art. 45.2 de la Ley 9/95
- b) Si las modificaciones tendieran a incrementar el volumen edificatorio de una zona, se requerirá para aprobarla, la previsión de mayores espacios libres o áreas dotacionales que requiera el aumento de densidad de población.
- c) La posibilidad de Revisión de las presentes Normas Subsidiarias para la adaptación de sus determinaciones al Plan Regional de Estrategia Territorial, u otros instrumentos de ordenación del territorio, se realizará en función de lo dispuesto en el Art. 44 de la Ley 9/95 de MPTSU.

#### **1.5.2. Modificación cualificada**

- a) Corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, la aprobación definitiva de

las revisiones o modificaciones de los Planes o Normas Urbanísticas y que supongan cualquier alteración de la calificación urbanística correspondiente a las zonas verdes y los espacios libres previstos. Dicha modificación se conceptúa como cualificada según el Art. 129 del TRLS. Referencia a art. 47.1.b de ley 9/95 de la CAM.

- b) En cualquier caso, esta modificación deberá estar debidamente justificada, demostrando que no altera los elementos fundamentales del modelo territorial y ordenamiento urbanístico global derivados de las presentes Normas Subsidiarias.

#### **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.

##### **1.6.1. Normativa básica.**

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de Régimen Local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1.992 y sus Reglamentos, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida básicamente por la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, así como la Ley 411984 de Disciplina Urbanística (exceptuando los Art. 14 y 15, derogadas por la anterior).

##### **1.6.2. Normativa específica de edificación.**

En especial se hace mención respecto a la edificación que se someterá al cumplimiento obligatorio de las Normas Básicas de la Edificación (NBE) vigentes, o que durante la vigencia de estas Normas Subsidiarias puedan aprobarse.

#### **ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.**

- a) Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:
- 1.- Información Urbanística constituida por Memoria y Planos de Información.
  - 2.- Memoria de Ordenación y Memorias Complementarias.
  - 3.- Normativa Urbanística y Ordenanzas (+ANEXO: Condiciones específicas de los Ámbitos de Gestión).
  - 4.- Planos de Ordenación.
    - Clasificación de suelo. E 1/10.000
    - Estructura general. E 1/5.000
    - Zonificación y gestión. E 1/2.000
    - Delimitación y alineaciones. E 1/1.000
    - Catálogo: Inventario de Edificios/Espacios Catalogados. E 1/5.000
    - Redes de servicios básicos. E 1/2.000 y 1/5.000
- b) A partir de la clasificación de hojas a E. 1/1.000 de la Comunidad de Madrid, los planos de ordenación se distribuyen con arreglo al siguiente esquema:
- c) La corrección de planos a Escala 1/1.000 afecta a un ámbito parcial del término municipal. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento puede completar progresivamente dicha serie, sometiendo la documentación gráfica a las diligencias administrativas que sean de aplicación.

#### **ART. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.**

El carácter vinculante es el que confiere la Ley del Suelo vigente. Las determinaciones derivadas de la Normativa Urbanística se aplicarán con los siguientes criterios interpretativos:

**1.8.1. Contradicciones gráficas.**

- a) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fueren 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.

**1.8.2. Alineaciones.**

- a) Las alineaciones o viarios indicativos en la Documentación Gráfica tendrán carácter de avance a efectos de planeamiento de desarrollo subsiguiente.
- b) Las alineaciones en suelo urbano son las fijadas en los planos de ordenación (a escala 1/1.000 ó 1/2.000 según los ámbitos) y deberán ser concretadas por los Servicios Técnicos Municipales mediante el procedimiento y petición previa de licencia de “tira de cuerdas”, y podrán reajustar de forma fundamentada la alineación gráfica sin afectar a la calificación del suelo ni al aprovechamiento.
- c) Las alineaciones del viario en las Unidades de Ejecución tendrán carácter vinculante salvo que se exprese específicamente lo contrario en las FICHAS correspondientes.
- d) Los viales señalados en los sectores del Suelo Apto para Urbanizar (SAU) son obligatorios o indicativos según se señale en la documentación gráfica o en las FICHAS correspondientes.
- e) Serán vinculantes en todo caso, las intensidades de aprovechamiento o edificabilidad asignadas a las diferentes zonas o sectores, en aplicación de las condiciones particulares de edificación derivadas de las presentes Normas.

**1.8.3. Criterios generales.**

- a) 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 los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

No obstante, dado que la Memoria debe integrar ante todo la motivación de las Normas exteriorizando las razones del modelo territorial elegido y las determinaciones del Planeamiento, se tendrán en cuenta los criterios generales expuestos en la misma a efectos de cualquier interpretación o modificación de las Normas Urbanísticas en aquellos aspectos que puedan resultar contradictorios.

- b) 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.

**CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO.**



## **ART. 2.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación de los predios (Art. 8 del TRLS).

### **2.1.1. Clases de suelo.**

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y zonificación y gestión de este documento (Art. 7, Ley del Suelo 6/98).

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y ejecución 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 las clases de suelo:

#### **A) SUELO URBANO (SU)**

Constituyen el suelo urbano los terrenos así delimitados por estas Normas por contar con los servicios urbanos básicos, o por estar consolidada la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 8 de la Ley 6/98 y 21 del RP, así como aquellos terrenos que, en desarrollo de estas Normas, lleguen a disponer de dichos servicios adecuados a la edificación que se haya de construir.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Cap. 8 de esta Normativa. Dicho límite puede quedar modificado en función de las variaciones que sufra el límite del Término Municipal<sup>1</sup>

#### **B) SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU)**

El suelo apto para urbanizar o urbanizable, comprende las áreas que, mediante el planeamiento de desarrollo y posterior ejecución del mismo está destinado a contar con los elementos de urbanización propios del suelo urbano.

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

#### **C) SUELO NO URBANIZABLE (SNU)**

1.- Tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo

---

<sup>1</sup> Como consecuencia del deslinde oficial que en el futuro pueda aprobarse por el Órgano Competente de la CAM.

con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

- b) El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano por los valores a que se hace referencia en el apdo. anterior en razón de su valor agrícola, forestal o natural, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano, otorgándoles, en su caso, una especial protección (**Art. 9 LS 6/98**)

La delimitación de esta clase de suelo se ha realizado además de acuerdo con los criterios establecidos en el Art.49.1 de la Ley 9/95 de MPTSU de la Comunidad de Madrid.

- a) Terrenos y cursos o masas de agua que tengan la condición de dominio público o que sean precisos para la policía o la protección de éste, de conformidad en uno y otro caso con la Ley de Aguas y legislación de protección de embalses y zonas húmedas de la Comunidad de Madrid.
- b) Terrenos sometidos a régimen específico de protección en virtud de la legislación en vigor. Se corresponden con:
  - b.1) Las zonas que la Ley 1/1985 de 23 de Enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (en adelante Ley 1/85 de PRCAM), denominan:
    - Zona A1.- Reserva Natural integral.
    - Zona B1.- Parque Comarcal Agropecuario Protector.
  - b.2) Los terrenos declarados de Protección Preventiva. Decreto 44/92, de 11 de junio correspondiente a la Cuenca del Guadarrama.
  - b.3) Sistema General Vías pecuarias, señalizadas en aplicación de la Ley 3/95.
  - b.4) Montes Preservados, según Ley 16/95 Forestal de la CAM.
- c) Terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino o aprovechamientos urbanísticos, bien sea por los costes desproporcionados que exigiría el establecimiento de éstos, bien sea por evitar riesgos de erosión, hundimientos, arrastre o desprendimiento de tierras, inundaciones, etc.
- d) Los terrenos que conforme la estrategia territorial adoptada deban ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 de esta Normativa.

#### **2.1.2. Calificación de suelo**

- a) En el Suelo apto para urbanizar se asignan intensidades y usos globales, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación en las fichas correspondientes para su determinación por los Planes Parciales.
- b) En función de la distinta calificación del suelo urbano se subdivide esta clase de suelo en zonas de ordenación homogéneas a las que se asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

#### **ART. 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

- a) Los terrenos destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación específica de suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación previstos en estas

Normas, se adscriban a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

- b) Constituyen sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura del territorio al servicio del conjunto de la población, conforme al modelo territorial establecido por las Normas Subsidiarias.
- c) Constituyen sistemas locales el conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, además de los sistemas generales, deberá contener cada uno de los sectores desarrollados a través de Planes Parciales, o bien vinculados a otros ámbitos de gestión en suelo urbano.
- d) Los Sistemas Generales y Locales definidos por las Normas 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 CARÁCTER PROVISIONAL.**

Con independencia de la clasificación del suelo y de la obligatoriedad del cumplimiento de la Normativa Urbanística, podrán autorizarse en el término municipal aquellos usos y obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 del TRLS, de acuerdo con lo establecido en el mismo.

#### **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 determinan las edificaciones e instalaciones existentes "fuera de ordenación" en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

Estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según las siguientes situaciones:

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

En este supuesto 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 10.5.3., 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 de la instalación y de la incidencia de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el Suelo No Urbanizable las que el Ayuntamiento o la Comisión de Urbanismo de Madrid u órgano competente que la sustituya, puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras en aplicación del Régimen de autorización y ejecución de obras, construcciones e instalaciones derivadas del CAP. 2 del TIT VI de la Ley 9/95 de MPTSU.

#### **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.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección de la incidencia 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 137 del TRLS, 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 las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia, en aplicación de la Ley 9/95 citada en el apartado anterior.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o expropiación en el plazo inferior o igual a quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

"A efectos de la conservación del inmueble podrán realizarse obras de rehabilitación y consolidación del edificio existentes fuera de ordenación por motivo de incumplimiento de retranqueo lateral o a fondo de parcela exigido por la ordenanza vigente, siempre y cuando acredite fehacientemente que el edificio tiene más de 20 años de antigüedad y que el volumen resultante se ajusta a los parámetros de edificabilidad y ocupación de dicha ordenanza. Se cumplirá en cualquier caso el retranqueo exigido a vía pública".

#### **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.

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

#### **2.4.4. Caso particular de uso en sótano de garaje:**

Para aquellos casos en los que se pretenda realizar legalizaciones de usos existentes bajo rasante, en zonas de ordenanzas 1, 2 y 7 (CA, RM, EQ) en aplicación del Art. 5.5.3, se establece lo siguiente:

- a) Podrá legalizarse cualquier tipo de ampliación del sótano, ejecutada sin licencia, siempre y cuando se justifique el cumplimiento del apdo. C) del Art. 5.5.3 en lo referente a la superficie máxima ocupable bajo rasante. Para

dicha legalización se aportará proyecto redactado por técnico competente, junto a la documentación correspondiente a la tramitación de una obra mayor.

- b) Se asimilarán estas licencias a la zona CP/5, de tal manera que se exigirá la autorización y acuerdo de la Comunidad de Propietarios por al mayoría legal vigente. El solicitante deberá aportar igualmente impreso 902 modificado a efectos catastrales.

## **Art. 2.5. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

### **2.5.1. Adquisición gradual de facultades**

- a) La adquisición gradual de derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación implica el cumplimiento de los deberes legales contenidos en el Art. 20.1 del TRLS:
  - Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
  - Ceder los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
  - Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
  - Solicitar la licencia de edificación previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos previstos.
  - Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
- b) La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes citados en el apartado anterior.
- c) En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas contrarias a lo dispuesto en estas Normas o con carácter general en el TRLS vigente.

### **2.5.2. Contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria**

Se integra mediante la adquisición sucesiva de los derechos citados en el punto a) del apartado 2.5.1. regulados por las secciones 3ª a 6ª del CAPITULO TERCERO del TÍTULO PRIMERO DEL TRLS y Disposiciones Adicionales concordantes. En particular:

- a) **El derecho a urbanizar** requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo, es decir la aprobación del instrumento de ordenación más específico para suelo urbano o suelo apto para urbanizar. (Art. 24 del TRLS)
- b) **El derecho al aprovechamiento urbanístico** se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados por estas Normas y/o por la legislación urbanística aplicable, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes (Art. 26 del TRLS).
- c) **El derecho a edificar** se adquiere por el otorgamiento de la licencia de acuerdo con un Proyecto conforme con la ordenación urbanística aplicable. (Art. 33. Del TRLS)

- d) El **derecho a la edificación** se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia no caducada y conforme a la ordenación urbanística (Art. 37 del TRLS)

### **CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

#### **ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.**

- a) 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.
- b) En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas 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 Planes y Proyectos y procedimientos de ejecución que se detallan en estas Normas Generales.

#### **ART. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.**

##### **3.2.1. Objeto.**

La aplicación de los siguientes Planes y 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 entren en contradicción con los objetivos de planeamiento de las Normas Subsidiarias o con el modelo territorial previsto.

##### **3.2.2. Tipos.**

Los planes, Estudios de Detalle y proyectos que pueden desarrollar estas Normas Subsidiarias son los previstos en el TRLS y sus Reglamentos:

- Planes Parciales de Ordenación (Art. 83 TRLS)
- Planes Especiales (Art. 84 y sig. TRLS)
- Estudios de Detalle. (Art. 91 TRLS)
- Proyectos de Urbanización. (Art. 92 TRLS)
- Proyecto de Obras ordinarias de Urbanización. (Art. 67.3, del Reglamento de Planeamiento)
- Proyectos de Bases y Estatutos para la constitución de junta de Compensación (Art. 161 y siguientes del RGU)
- Proyectos de Reparcelación. (Art. 165 y sig. Del TRLS y Art. 71 y sig. Del RGU)
- Proyectos de Compensación. (Art. 157 y sig. TRLS)
- Proyectos de Expropiación. (Art. 218 y sig. TRLS)
- Proyectos de Parcelación a efectos de solicitud de Licencia de segregación. (Art. 259 TRLS)
- Proyectos de Edificación. (Art. 242 TRLS)

#### **ART. 3.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

### **3.3.1. Unidades de Ejecución.**

- a) La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano, se realizará siempre por Unidades de Ejecución, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano (Art. 143 del TRLS).

Para la ejecución sistemática en suelo urbano mediante la delimitación en las Unidades de Ejecución, se tendrán en cuenta, en todos los supuestos, los requisitos contenidos en el apartado A) del Art. 81.2 de la Ley 9/95 del MPTSU. En los supuestos de gestión por alguno de los sistemas de actuación de Cooperación o Compensación, se tendrán en cuenta además los requisitos del apartado B) del citado artículo.

- b) En la delimitación de las unidades de ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente.

No constituirá por tanto Modificación de la UE, el reajuste del perímetro señalado por motivo justificado (límite de propiedades u otras circunstancias).

- c) La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, así como, cuando proceda, la modificación de la ya establecida, incluso por dicho planeamiento, se acordará de oficio o a petición de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública durante 15 días de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 146.2 del TRLS y Art. 81.4 de la Ley 9/95 de MPTSU.

### **3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.**

- a) La ejecución de las Unidades correspondientes se realizará, salvo que por Convenio urbanístico establecido conforme a lo dispuesto en el CAP. 2 del TIT. VII de la Ley 9/95 de MPTSU se defina uno específico, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Ejecución forzosa.
- Expropiación.

Para el sistema de Expropiación se tendrá en cuenta además de lo dispuesto en el TRLS, el articulado correspondiente a la sección 2ª del CAP. 4 del TIT. VII de la Ley 9/95 (Art. 83 a 88).

Para la aplicación del sistema de Ejecución forzosa, se aplicará igualmente el articulado de la sección 3ª (Art. 89 a 96) de la citada Ley.

El sistema de actuación de cada unidad delimitada será el señalado en las FICHAS correspondientes.



- b) 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.
- c) La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el artículo 149 del TRLS. 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.
- d) 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.  
Se tendrá en cuenta también lo dispuesto en los Art. 99 a 101 de la Ley 9/95 de MPTSU.

### **3.3.3. Áreas de Planeamiento diferenciado. APD.**

- a) Comprende las áreas que han sido objeto de planeamiento de desarrollo con arreglo al planeamiento anterior vigente. Tienen Plan Parcial y Proyecto de Urbanización -salvo excepciones- aprobados definitivamente y se encuentran en diferente grado de consolidación.
- b) El desarrollo del suelo urbano comprendido en dichos ámbitos se realiza con arreglo a dicho planeamiento parcial, aplicando las ordenanzas específicas que se reflejan en las FICHAS correspondientes
- c) Son de aplicación sin embargo las normas generales de edificación en los términos establecidos en el Art. 5.1 de estas Ordenanzas
- d) En los planos de ordenación, se refleja la delimitación de las APD, así como el grado de consolidación de las cesiones obligatorias a la Administración actuante.

### **3.3.4. 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 Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan.
- b) En particular y en aplicación del Art. 71 de la Ley 9/95 de MPTSU, los deberes generales de los propietarios de suelo urbano y urbanizable, cuando les corresponda la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias, son los siguientes:

- b1) Cesión gratuita para su incorporación al dominio público, libre de cargas, gravámenes y ocupantes de los terrenos que por su calificación urbanística, resulten destinados a los servicios públicos.
- b2) Cesión gratuita de los terrenos necesarios para situar el exceso de aprovechamiento lucrativo resultante de la diferencia entre el atribuido por las Normas y el susceptible de apropiación por los propietarios, o el abono al Ayuntamiento de una compensación sustitutoria equivalente al valor urbanístico del exceso de aprovechamiento.
- b3) Sufragar íntegramente los costos de la urbanización en la correspondiente Unidad de Ejecución, o en su caso, de la precisa para que la parcela de suelo urbano adquiera la condición de solar, y cuando proceda además, ejecutar por sí mismos unas y otras obras.
- b4) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- b5) Poner a disposición del Ayuntamiento, terminados y en estado de funcionamiento los elementos de urbanización interior, así como las necesarias conexiones con las redes generales del territorio.
- b6) Solicitar en plazo, licencia de edificación y realizar ésta, una vez obtenida aquella y conforme a la misma.
- b7) Conservar la edificación en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar alteraciones ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.

### **3.3.5. Costes de la Urbanización.**

#### **A. Obligaciones de los propietarios**

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar 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 Art. 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 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. Contenido de las Obras.**

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una Unidad de Ejecución o Sector, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas 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 servicios.
- B.2.** Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y

estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución o sector.

**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). La ejecución de dichos ámbitos de gestión -en caso de no contar con depuradora propia- quedará condicionada al funcionamiento de la EDAR de ámbito supramunicipal; o en su caso, a la conexión a depuradora municipal existente. Se tendrá en cuenta en todo caso el art. 7.2.3.B2 de la presente Normativa.

**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 de la Unidad de Ejecución o Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un sector o unidad de ejecución 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 Subsidiarias dará lugar a:

**C.1.** La exacción 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 Administración o la correspondiente Junta de Compensación según los casos.

### **3.3.6. Conservación de la urbanización.**

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un Sector o unidad de Ejecución 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 Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle.

Cuando así se establezca en las Normas 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 le sean 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.

### **3.3.7. 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 Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los artículos 10 y 14 del TRLS, siempre que la vía, que será siempre pública, a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras. Cuando se trate de Sectores o Unidades de Ejecución deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- A.1.** Que haya ganado firmeza en vía 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 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 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 simultáneas.**

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 Sector o Unidad de Ejecución 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.
- 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. En todo caso, las redes generales de servicios exteriores totalmente ejecutadas.
- 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 de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, se establecerá según la ley vigente en el momento de su constitución.
- 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. CONDICIONES, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

### **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 242 del TRLS, en el artículo 16 de la Ley 411.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 244 del TRLS.

### **3.4.2. Régimen general.**

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo 1 del Título VII del TRLS así como en 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 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 Locales en relación con el artículo 7.40 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.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente, visado y suscrito por técnico competente. Deberá además, acreditar el haber satisfecho todos los tributos y demás ingresos de derecho público que se exijan en régimen de autoliquidación.

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

#### **A. Licencias de Parcelación.**

**A1.** Plano de situación de la parcelación propuesta sobre Plano Catastral oficial del Ayuntamiento a escala 111.000.

**A2.** 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, con dotación de servicios, acotadas parcela por parcela y parcela matriz antes y después de la parcelación que se proponga.

#### **B. Licencias de Urbanización.**

- B1.** Se exigirá la presentación de Proyecto 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, 67.2 y 5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 de éste artículo.
- B2.** En ningún caso tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

#### **C. Licencias de Edificación (Obra mayor).**

##### **C.1. Condición general y tramitación.**

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.

La tramitación del Proyecto Básico será suficiente para conceder licencia (urbanística) pero insuficiente para el otorgamiento de la licencia de obras definitiva, para lo cual será necesario la presentación y aprobación del correspondiente Proyecto de Ejecución.

##### **C.2. Requisitos**

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

##### **C.2.1. Documentación mínima:**

- **Instancia**, con identificación del Promotor que vaya a ejecutar la obra y toda clase de datos para su correcta referenciación.

- **Tres ejemplares del Proyecto Técnico:**

El Proyecto Básico (simultáneo o no con el de Ejecución) contendrá, además de las especificaciones necesarias y propias del Proyecto Técnico, los siguientes planos de situación:

1. Situación de la edificación proyectada sobre, planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias. Se utilizarán los planos de Zonificación y Gestión a escala 112.000, y cuando exista, además, los planos de Delimitación y Alineaciones a escala 111.000.  
Si el proyecto se localiza en un área de objeto de planeamiento de desarrollo, se añadirá un plano de situación de la edificación sobre el plano de zonificación/parcelación (Plan Parcial) o sobre plano de alineaciones l ordenación de volúmenes (Estudio de Detalle)
2. Situación de la edificación sobre plano parcelario oficial del Ayuntamiento a escala 111.000.
3. Plano con planta de la edificación sobre parcela objeto del proyecto, derivado del anterior, a escala mínima 11200, incluyendo en el mismo, sección o secciones perpendiculares al viario público, con indicación de cotas de curvas de nivel y alturas respecto rasante natural del terreno o modificada, justificando gráficamente el cumplimiento del Art. 5.6.3 de estas Ordenanzas. Se reflejará, en su caso, la dimensión de peñascos o canchales, así como la situación, clase y porte de arbolado existente, a efectos de su posible conservación.

- Oficios de direcciones facultativas de Arquitecto y Aparejador o en su caso, de los técnicos competentes.
- Impreso de Estadística, Edificación y vivienda u otros que legalmente se exijan.

### **C.2.2. Documentación complementaria:**

- En aquellos casos en que la edificación prevista afecte o pueda afectar a la calidad ambiental o se sitúe sobre terrenos con dificultades topográficas, el Ayuntamiento, basado en informe previo de sus Servicios Técnicos, podrá exigir un **Proyecto específico de implantación** de la edificación que contendrá la documentación necesaria para justificar que se aminora o impide el impacto negativo ambiental, en función de las medidas correctoras propuestas, describiendo tanto el movimiento de tierras como los elementos constructivos (muros, pantallas vegetales, etc.) que se consideran necesarios a tal fin, presupuestando finalmente el conjunto de las obras a realizar.
- Asimismo podrá exigirse **Estudios de tramo de calle, fotomontajes, maquetas, etc.**, cuando la documentación básica no resulte satisfactoria a los efectos de definir la propuesta edificatoria y su integración en el paisaje urbano.
- Cuando la escala de intervención proyectada sea de suficiente entidad a juicio de los Servicios Técnicos y en consecuencia se considere necesaria la ubicación exacta del conjunto edificado, el Ayuntamiento podrá exigir que la Documentación del Proyecto sea entregada en **soporte informático**. A tal efecto, se facilitará por dicho Ayuntamiento las correspondientes hojas cartográficas –de planeamiento y/o catastral, digitalizadas-.

### **C.2.3. Condiciones de ordenación**

- La parcela correspondiente deberá reunir las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- .-. Se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.
- Será condición necesaria que toda su superficie esté incluida en la misma zona (o subzona) homogénea con condiciones homogéneas de uso, parcelación y edificabilidad. En consecuencia, cuando varias porciones de una parcela pertenezcan a distintas zonas, será preceptivo proceder a su segregación previa en parcelas con condiciones homogéneas de edificación.

## **D. Licencias de Edificación (Obra menor).**

### **D.1. Condición general**

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.

### **D.2. Tramitación y documentación mínima.**

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:

- Memoria descriptiva de las obras a realizar.

- Plano de situación de la obra. Mínimo a escala 1:11.000 sobre parcelario oficial del Ayuntamiento.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, 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.

En este último caso, la Documentación estará firmada y visada por Técnico competente, teniendo como mínimo el nivel correspondiente a un Anteproyecto.

- Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar
- Presupuesto real de la obra

#### **E. Licencia de Apertura.**

- E.1.** 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 Policía y Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.
- E.2.** 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.
- E.3.** 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.

#### **F. Licencia para legalización**

- F.1.** Mediante un Proyecto de legalización redactado y visado por Técnico competente, pueden legalizarse las obras compatibles con las determinaciones de esta Normas.
- F.2.** Será exigible para todas aquellas edificaciones, actividades o instalaciones realizadas sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones de ésta, siempre y cuando no hayan transcurrido más de cuatro años desde la terminación de las obras o desde el otorgamiento de la licencia.

#### **G. Licencia de derribo**

- G.1.** A los efectos previstos en estas Normas, el derribo de edificaciones y vaciado de solares se entiende como una fase del proceso de edificación. Por lo tanto para obtener licencia de derribo resulta indispensable la obtención previa o simultánea de la correspondiente licencia de obras de edificación según lo dispuesto en el apartado C de este artículo. Este precepto no será aplicable a las ordenanzas de Zona 3y4.
- G.2.** No obstante lo establecido en el párrafo anterior se exceptúan los supuestos de ruina previstos en la legislación urbanística, y aquellas obras que por afectar a edificaciones no conformes con el planeamiento vigente deban ser demolidas.



- G.3.** Será preceptiva una licencia específica para las demoliciones o derribos que vayan a realizarse mediante bulldozer o utilización de cualquier tipo de maquinaria peligrosa.

#### **3.4.4. Autorizaciones concurrentes.**

- a) El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado, de la Comunidad Autónoma de Madrid, o de Unión Europea.  
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.
- b) 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 el capítulo 2 del TIT.VI de la Ley 9/95 del MPTSU.
- c) 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.
- d) La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de aquella, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Se deberá tener en cuenta, en todo caso, la ley 10/91 de Medio Ambiente de la CAM para actividades incluidas en su ANEXO III y V.

#### **3.4.5. Caducidad v prorroga.**

- a) Sin perjuicio de la obligación de fijar los plazos de construcción en el acto de otorgamiento de licencias, y para aquellas que no lo tuviesen fijado, 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, previa la incoación del correspondiente expediente.
- b) También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de tres meses.
- c) 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.
- d) Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el 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.
- e) Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo según se dispone en el Art. 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

- f) 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. Cambio de uso.**

- a) 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, así como el alta en Hacienda de dicha construcción
- b) Si no se ajustase al Planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.
- c) 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.- Lo establecido para la ordenación de usos en el ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- B.- Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 241411.961 de 30 de Noviembre para aquellas clasificadas por el mismo.
- C.- En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

#### **3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.**

- a) De acuerdo con lo establecido en los Art. 43 y 44 del TRLS, la cédula urbanística es el documento que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le facilite dicho documento en el plazo de un mes a contar desde la solicitud y expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo, aplicable del área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas.
- b) La alineación oficial es la que figura en los correspondientes planos de ordenación de las Normas Subsidiarias. No obstante, se podrá solicitar su ratificación o reajuste a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación a través de los Servicios Técnicos Municipales.
- c) La solicitud para reajuste de una alineación oficial deberá ser acompañada de un plano de situación a escala 1:11.000 y de un plano del solar o escala mínima de 1:200, 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.
- d) En caso de encontrar que la información aportada en la solicitud es conforme a la realidad, la modificación será reflejada, por el Técnico Municipal sobre los planos de Alineaciones 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 conforme a la realidad fáctica y jurídica.

- e) Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento, de oficio, podrá establecer las alineaciones oficiales mediante "tira de cuerdas" para cualquier punto del suelo edificable, de conformidad con las previsiones de las Normas Subsidiarias.

#### **3.4.8. Ordenes de Ejecución.**

- a) Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.
- b) 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.
- c) Su regulación viene establecida en los Artículos 245 y 246 del TRLS en los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **3.4.9. Declaración del estado ruinoso.**

- a) En el Art. 247 del TRLS se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.
- b) El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina urbanística.
- c) No obstante lo previsto en el Art. 247 del TRLS 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 las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a) Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- b) Que la obra, ya sea de modificación, reforma o ampliación, 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.
- c) Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- d) 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:
- e) 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.
- f) 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 con carácter indicativo y no limitativo, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

**A. Las que se realicen en las vías o espacios libres públicos:**

- 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.  
La ocupación de vía pública estará, no obstante sometida a las condiciones establecidas en la ordenanza específica del Ayuntamiento, derivada de la aplicación del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.
- A.3.** Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.
- A.4.** Colocación de anuncios y bastidores, 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.
- A.7.** Otras análogas de igual o parecida naturaleza, como instalaciones de cabinas, buzones, etc.

**B. Obras auxiliares de la construcción.**

- B.1.** Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- B.2.** Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- B.3.** Acotamiento de fachadas.
- B.4.** Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

**C. Pequeñas obras de reparación o adecentamiento de edificios.**

- 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.** Pequeñas reparaciones de cubiertas y azoteas, siempre que no afecten a la estructura ni supongan aumento de volúmenes.
- 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.
- C.11.** Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión 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 estén 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.** Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

## **CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS/MODIFICADO**

### **ART. 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.**

- a) Las Normas 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.
- b) En las **áreas APD (Áreas de Planeamiento Diferenciado)** los usos pormenorizados son los que se derivan de la zonificación específica del Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento ha probado anteriormente, regulándose sus condiciones por ordenanzas y determinaciones complementarias vinculantes de las FICHAS correspondientes.
- c) En el desarrollo de los sectores de **Suelo Apto para Urbanizar, SAU (Suelo Urbanizable)** se estará en cualquier caso a la regulación de usos [del presente Capítulo](#) por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal, [a salvo del establecimiento de usos pormenorizados propios en las Ordenanzas específicas de los Planes Parciales que los desarrollen, en el ámbito de su competencia.](#)  
[No obstante, en el ámbito de los sectores ya urbanizados asimilables al suelo urbano consolidado, serán aplicables las condiciones de compatibilidad de los usos pormenorizados establecidas en el CUADRO A anexo al presente Capítulo, cuando las Zonas de ordenanzas específicas del Plan Parcial correspondiente sean asimilables a las Zonas de ordenanzas genéricas en suelo urbano que figuran en dicho CUADRO A; en caso contrario se aplicará la regulación de uso específica del sector. Se entenderán asimilables las zonas de ordenanzas cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:](#)
  - Misma tipología edificatoria
  - Tamaño de parcela (superficie mínima) y parámetros básicos de aprovechamiento (índice de edificabilidad neto y porcentaje máximo de ocupación) no superiores o inferiores a un 20% respecto de las zonas de Ordenanzas del CUADRO A[La asimilación anterior entre zonas de ordenanzas a efectos de la aplicación de compatibilidad de usos del CUADRO A, será aplicable igualmente a los ámbitos de planeamiento desarrollado mediante un Plan Especial que cuente con ordenanzas específicas.](#)
- d) En el Suelo clasificado como **No Urbanizable** se determinan para cada categoría del mismo, los usos admisibles y compatibles con su régimen urbanístico.

### **ART. 4.2. TIPOS DE USOS.**

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal/característico, uso complementario y 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. En particular se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenanza urbanística aplicable. Coincidirá normalmente con el uso principal.

#### **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.

#### **4.2.4. Usos desagregados.**

En relación con lo establecido por la Ley del Suelo y a efectos de establecer la correspondiente normativa de uso de suelo, éstos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes:

**A.1. Son usos globales** los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento en el Suelo Apto para Urbanizar, incluyendo por lo tanto agrupaciones diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano a través del planeamiento parcial.

Excepcionalmente, las Normas Subsidiarias pueden asignar usos globales a Unidades de Ejecución situadas en suelo urbano sujetas a desarrollo posterior mediante Plan Especial de Reforma Interior, [o Plan de Ordenación equivalente según la legislación urbanística vigente](#).

**A.2. Son usos pormenorizados** los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos constituyendo la base de la zonificación de usos en suelo urbano para aplicación de las ordenanzas particulares, [ya sean éstos genéricos \(normativa urbanística de las NN.SS.\) o específicos para los sectores urbanizables \(ordenanzas de los planes de desarrollo\)](#).

Los usos globales contienen varios usos pormenorizados. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen, definidos en los Art. 4.3. y siguientes.

#### **4.2.5. Usos globales.**

Los usos globales que se consideran en las presentes Normas son los siguientes:

- a) Residencial dominante. RD.** En el cual la vivienda es el uso característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística. Tiene un carácter marcadamente residencial con alguna tolerancia para usos de otra clase, como usos de comercio, servicios y dotaciones compatibles.
- b) Residencial preferente. RP.** De carácter más terciario pero manteniendo porcentajes importantes de uso residencial y presencia de industria no molesta.
- c) Equipamiento comunitario. EQ.** El uso característico es el correspondiente a las instituciones, equipamientos, dotaciones y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.
- d) Espacios libres. EL.** El caracterizado por la escasez o ausencia de edificabilidad y que engloba parque, jardines, instalaciones deportivas, calles, anexo a viario, etc.
- e) Industria. I.** Mediana o pequeña industria, empresa familiar, etc., como uso predominante.

- f) **Terciario. T.** Áreas de servicios, recreativas y de ocio, con presencia de usos residenciales y complementarios.
- g) **Especial. E.** Aquel que solamente puede acoger actividades señaladas como especiales en las presentes Normas Subsidiarias.
- h) **Ferrovioario. F.** Coincide con el uso pormenorizado definido en el Art. 4.11.1. de este Capítulo.

#### **4.2.6. Usos pormenorizados.**

Tipos de usos pormenorizados.

A efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos pormenorizados:

##### **1. Residencial**

- Multifamiliar mixto en manzana cerrada. **CA**
- Multifamiliar mixto en bloque aislado. **RM**
- Multifamiliar mixto agrupada. **RA**
- Unifamiliar pareada, en fila o agrupada, o aislada. **RU**
- Unifamiliar aislada. **RUA**
- Vivienda de Protección Pública. **VPP**

##### **2. Comercio y servicios. CS**

##### **3. Dotacional. EQ**

- Cultural/escolar
- Asistencial
- Institucional
- Otros

##### **4. Industrial y de Almacenamiento. IA**

##### **5. Espacios Libres y deportivos. EL**

- Parques
- Jardines
- Verde-deportivo
- Protección de viario
- Anexo a viario
- Jardín privado

##### **6. Aparcamiento y red viaria.**

##### **7. Servicios urbanos. SU**

##### **8. Conjunto con proyecto. CP**

##### **9. Uso Ferrovioario. F**

##### **10. Uso catalogado. EC**

- Espacio catalogado
- Edificio catalogado
- [Área de Interés Ambiental](#)

La definición de los citados usos así como las categorías y situaciones correspondientes se definen a continuación.

#### **ART. 4.3. USO RESIDENCIAL**

##### **4.3.1. Definición, categorías y situaciones.**

###### **a) Definición**

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

###### **b) Categorías y situaciones**



Dentro del uso residencial se establecen las siguientes categorías y situaciones:

- **Categoría 1ª, Vivienda unifamiliar**, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública, correspondiéndose con las siguientes situaciones:

1ª Aislada	<b>RUA</b>
2ª Pareada	<b>RU</b>
3ª. En fila o agrupada	<b>RU</b>
  
- **Categoría 2ª Vivienda multifamiliar** cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes, siendo posible las siguientes **situaciones**:

1ª En manzana cerrada	<b>CA</b>
2ª En bloque abierto	<b>RM</b>
3ª Con tipología de vivienda agrupada pero con división horizontal propia de vivienda colectiva	<b>RA</b>

c) Es condición común para la Categoría 1ª, la localización del uso de vivienda en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando éstas se adosen a la principal y formen un continuo edificado, pudiéndose admitir un elemento de conexión entre ambas.

#### **4.3.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes, prevaleciendo en todo caso las derivadas del Código Técnico y legislación específica y sectorial aplicable:

##### **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.

##### **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 parios de ventilación.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>.

##### **C.- 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 1,00 metro 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.

##### **D.- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.**

Solo se aplicarán cuando las viviendas estén sometidas a algún régimen de protección, regulándose dichas condiciones por su normativa vigente específica.

**E.- Condición de aparcamiento.**

- E1) Excepto cuando se establezca un parámetro diferente en las ordenanzas particulares de zona, toda edificación de nueva planta deberá contar con al menos 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial (incluidos en su caso la p/p de superficie no computable) debiendo resultar en cualquier caso un estándar de aparcamiento  $\geq 1$  plaza / vivienda. Las plazas de aparcamiento se situarán obligatoriamente dentro de la parcela y/o de la edificación correspondiente. En el caso de existir locales comerciales deberá cumplirse simultáneamente el Art. 4.4.7 c) de estas Ordenanzas.
- E2) En aquellos casos en que, a causa de la morfología y dimensiones del solar, por enclavarse en zonas de imposible acceso, o por razones de congestión, no se pueda materializar una parte o la totalidad de las plazas de aparcamiento exigibles, se deberá justificar, por parte del solicitante de la licencia, la titularidad y vinculación registral de las plazas de aparcamiento necesarias en un edificio diferente, situado en un radio no superior a 750 m medido desde el centro del solar objeto de la licencia.
- E3) La vinculación antedicha de plazas de aparcamiento exteriores al solar objeto de la licencia será exigible igualmente para usos no residenciales, donde la distancia mínima será de 200 m, siempre y cuando las plazas vinculadas se sitúen en el mismo ámbito de gestión.

**ART. 4.4. COMERCIO Y SERVICIOS.**

**4.4.0. Definición y categorías.**

- a) Comprende los espacios, locales y edificios destinados a actividades terciarias de carácter predominantemente 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, sales de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.).
- b) Las actividades se realizarán predominantemente sobre rasante, aunque podrán admitirse determinados uso bajo rasante, siempre y cuando se ajusten a las condiciones específicas de las presentes Ordenanzas y cumplan con las determinaciones y normativa vinculante de la legislación específica/especial que resulte de aplicación, tanto de carácter estatal como autonómico, entre otras y con carácter no limitativo, las siguientes:
  - Ley 8/1993, de 22 de junio, de la Comunidad de Madrid, relativa a la Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas, y modificación mediante Decreto 138/98 de 23 de junio.
  - Ley 17/1997, de 4 de julio, de la Comunidad de Madrid, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y Decreto 163/2008, de 29 de diciembre.
  - Ley 1/1998, de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicación.

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Leyes en materia de Seguridad y Salud en el trabajo y de Prevención de Riesgos Laborales.

#### **4.4.1. Uso comercial.**

##### **a) Definición**

Es el que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, incluyendo también servicios prestados a la población que no sean destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías. Entre otras actividades:

- Productos alimenticios, bebidas y tabaco realizados en establecimientos permanentes.
- Productos industriales no alimenticios realizados en establecimientos permanentes (mercerías, prendas de vestir, calzado y otras confecciones textiles).
- Comercio mixto o integrado / comercio al por menor por correo y catálogo de productos diversos.
- Comercio mixto o integrado en grandes superficies (grandes almacenes, hipermercados, almacenes populares).
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Reparación de artículos eléctricos para el hogar, vehículos automóviles y otros bienes de consumo.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, muebles, papelerías, loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Servicios personales (lavanderías, tintorerías, peluquerías, salones de belleza, gimnasios, servicios fotográficos, ópticas, joyerías, regalos, etc.)
- Auxiliares financieros y de seguros / instituciones financieras.
- Actividades inmobiliarias.

**b)** Las actividades permitidas se identificarán en todo caso con los listados y clasificación derivados de la normativa estatal y autonómica vigente, a efectos del Impuesto de Actividades Económicas, de los actos de ejecución de obras, y del ejercicio de la actividad y régimen sancionador.

**c) Situaciones.** Se establecen las siguientes:

- 1ª En planta baja
- 2ª En planta baja y primera
- 3ª En planta sótano /semisótano
- 4ª En viario o espacio libre público

#### **4.4.2. Oficinas.**

##### **a) Definiciones**

Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

**b) Categorías:**

- **Categoría 1ª.** Despachos profesionales domésticos correspondientes a servicios prestados por el titular en su propia vivienda utilizando parte de ella para tal fin.
- **Categoría 2ª.** Oficinas privadas.

**c) Situaciones:** Se establecen las siguientes:

- 1ª Anexo a la vivienda
- 2ª En planta baja
- 3ª En planta baja y primera
- 4ª En planta sótano / semisótano

**4.4.3. Alojamiento Turístico/Residencial.**

**a) Definición**

Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio público que se destinan a alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, etc. Se consideran incluidos en este uso las residencias, colegios mayores y edificios análogos, con todos sus servicios.

**b) Categorías.**

- Categoría 1ª.** Alojamiento turístico, en cualquier modalidad admitida oficialmente por la Consejería competente de la Comunidad de Madrid.
- Categoría 2ª.** Residencia colectiva.
- Categoría 3ª.** Establecimiento asimilable al *bed & breakfast*.
- Categoría 4ª.** Alojamiento englobado en la denominación genérica de Turismo Rural.

**c) Situaciones:** Se establecen las siguientes:

- 1ª En edificios exclusivos
- 2ª En plantas de edificio residencial multifamiliar.
- 3ª En plantas de edificio residencial unifamiliar.

**4.4.4. Hostelería.**

**a) Definición**

Comprende este uso los locales y espacios destinados a público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, como clubes sociales, casinos, bingos, salas de fiesta, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, etc.

**b) Situaciones:**

- 1ª En planta baja
- 2ª En edificios exclusivos
- 3ª En planta baja y primera
- 4ª En sótano / semisótano.

**4.4.5. Espectáculos**

**a) Definición**

Corresponde este uso a los locales y espacios abiertos o cerrados, destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc.

**b) Situaciones:**

- 1ª En edificios con usos distintos al de vivienda.
- 2ª En edificios exclusivos.
- 3ª En espacios libres públicos.

**4.4.6. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C, D y E, 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, ajustándose en todo caso a las normas específicas del Código Técnico, y Ordenanza de Medio Ambiente Municipal.

**4.4.7. 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:

- a) Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con perta anti-incendios, de acuerdo con el Código Técnico y normativa concurrente.
- b) Usos comerciales en sótano/semisótano:
  - b1) Podrán admitirse los usos públicos comerciales en las plantas sótano y semisótano siempre y cuando se cumpla con las normas urbanísticas de las presentes Ordenanzas, la legislación específica en materia de seguridad, accesibilidad, protección contra incendios, acústica, ambiental y laboral vigente, y resto de normativa sectorial concurrente que resulte legalmente de aplicación.
  - b2) Para poder autorizar dichos usos, el solicitante deberá disponer de licencia de actividad relativa a la planta baja a cuyo uso principal es necesario vincular los posibles usos bajo rasante, resultando en todo caso una licencia de actividad única.
- c) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento, para uso público, dentro de la parcela, cada 50 m2 de superficie construida o fracción.

**ART. 4.5. USO DOTACIONAL.**

**4.5.0. 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, asociaciones, fundaciones y asimilables, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanzas.

**4.5.1. Cultural - Escolar**

**a) Definición**

Corresponde a los edificios o locales que se destinan. Principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean

oficiales o particulares, como Colegios, Academias, etc., a centros sociales como Casa de Cultura y Aulas, Centros Culturales y Bibliotecas. Caben también manifestaciones o eventos celebrados al aire libre.

**b) Situaciones:**

1ª En edificios de vivienda residencial multifamiliar.

2ª En edificios de vivienda residencial unifamiliar.

3ª En edificios exclusivos.

4ª En espacios libres públicos.

**4.5.2. Sanitario**

**a) Definición**

Corresponde a las instalaciones tales como Hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultas médicas, consultorios de otros profesionales sanitarios, centros de atención primaria, etc. Destinados a reconocimiento médico, con asistencia continuada o tratamiento accidental o periódico de enfermos.

**b) Categorías.**

**Categoría 1ª.** Clínicas veterinarias.

**Categoría 2ª.** Clínicas que supongan el internamiento del paciente, asimilables a Hospitales de todo tipo destinados a asistencia especializada.

**Categoría 3ª.** Consultorios asimilables a clínicas que no supongan internamiento (clínicas dentales, centros polivalentes, etc.) en los que se prestan servicios de prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación.

**c) Situaciones:**

1ª Planta baja.

2ª En edificios con usos diferentes a vivienda.

3ª En edificios exclusivos.

**4.5.3. Asistencial**

**a) Definición**

Se incluyen en este apartado las edificaciones e instalaciones para guardería, residencia de ancianos, hogar del pensionista y cualquier otro de similares características, en cualquier modalidad admitida oficialmente por la Consejería competente de la Comunidad de Madrid para las categorías 1ª y 2ª.

**b) Categorías.**

**Categoría 1ª.** Guarderías.

**Categoría 2ª.** Medicina geriátrica, Residencia de ancianos (edificio independiente, Sénior Cohousing, etc.) y otros de carácter residencial (Drogodependencia, disminuidos físicos, etc.)

**Categoría 3ª.** Hogares y otros.

**c) Situaciones:**

1ª En edificios exclusivos.

2ª En planta baja.

**4.5.4. Institucional**

**a) Definición**

Incluye este uso los locales y edificios destinados a actividades propias de la Administración Central, Autonómica o Municipal, bien sea para tareas administrativas, o de prestación de servicios de cualquier índole, como Ayuntamiento, Iglesia, Cementerio, Policía, etc. [Caben también manifestaciones o eventos celebrados al aire libre.](#)

**c) Situaciones:**

- 1ª En locales o edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- 2ª En edificios [exclusivos](#).
- 3ª [En espacios libres públicos.](#)

**4.5.5. Otros**

**a) Definición**

Se incluye genéricamente en esta denominación aquellos usos de carácter colectivo no incluibles en los apartados anteriores, o por el contrario, la combinación de todos o alguno de ellos, siempre y cuando [el uso resultante sea de carácter público.](#)

**c) Situaciones:**

- 1ª En edificios [exclusivos](#).
- 2ª [En edificios con uso diferente a vivienda.](#)
- 3ª [En espacios libres públicos.](#)

**ART. 4.6. USO INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO.**

**4.6.1. Definición, categorías y situaciones.**

**a) Definición**

Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los “almacenes” comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados [aunque implique la distribución de mercancías.](#)

**b) Categorías.**

**Categoría 1ª.** Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m2 de superficie. [Se incluyen en esta categoría talleres de reparación de vehículos.](#)

**Categoría 2ª.** Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio de menos de 250 m2 de superficie.

**Categoría 3ª.** Industria incompatible con la vivienda.

**Categoría 4ª.** Almacén industrial.

**Categoría 5ª.** Estaciones de Servicio.

**c) Situaciones:**

- 1ª En planta baja de edificios de viviendas.
- 2ª Anexos a vivienda unifamiliar.
- 3ª En naves o edificios independientes.
- 4ª En manzanas [situadas en un polígono industrial en suelo urbano.](#)
- 5ª [En sectores urbanizables.](#)

#### **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.- En especial 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 en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- C.- Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores en la situación 1ª.
- D.- Las instalaciones estarán sometidas en todo caso a la legislación vigente en la materia, entre otras la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, el Real Decreto 314/2006 (Código Técnico de la Edificación) y Ordenanza de Medio Ambiente Municipal vigente.

#### **ART. 4.7. USO DE ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS.**

##### **4.7.1. Zonas verdes. Definición, categorías y situaciones.**

###### **a) Definición**

Corresponde a todos aquellos espacios, de diferentes escalas, desde zonas ajardinadas o arboladas de pequeño o medio tamaño, hasta grandes áreas con predominio de masa forestal, al servicio general de la ciudad, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y en su caso edificaciones, para ofrecer al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo, y deportivo, garantizando la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre las zonas residenciales que lo requieran, así como la obtención de mejores condiciones ambientales para el conjunto de la población.

###### **b) Categorías.**

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes categorías:

**Categoría 1ª. Parque urbano.** Formado por los espacios libres ajardinados en los que existe una predominancia de zonas arboladas sobre zonas urbanizadas integrados normalmente en el tejido urbano, en que se mezclan los usos tradicionales propios de las zonas verdes con usos de recreo y deportivos propios de una nueva cultura del ocio y disfrute del medio ambiente.

**Categoría 2ª. Jardines.** Áreas ajardinadas de menor tamaño que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano, al servicio de ámbitos concretos (urbanizaciones, sectores, etc.) o en espacios intersticiales de los núcleos urbanos con un radio de influencia local.

**Categoría 3ª. Franjas de protección de vías** de comunicación e infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas. Coincide predominantemente con las zonas de servidumbre derivadas de la legislación sectorial específica aplicable.

**Categoría 4ª. Anexo a viario.** Constituido por bandas laterales anexas a la sección tipo del viario: bulevares, gloriets, isletas ajardinadas, etc. Pueden incluir aparcamientos, o integrarse en zonas ajardinadas (Categoría 2ª), incluso servir de ampliación de calzada del viario para la modificación de las



secciones propuestas, siempre que se garantice el arbolado lateral, con el que deben fundamentalmente identificarse.

**Categoría 5ª. Jardín privado.** Corresponde a las áreas así zonificadas por el planeamiento, incluidas en las Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD) a las que puede asignarse incluso cierta edificabilidad. No son por lo tanto espacios libres en sentido estricto.

No se incluyen en esta Categoría los jardines privativos propios de la tipología de vivienda unifamiliar, en el interior de las parcelas, o las zonas comunes en los Conjuntos con Proyecto (CP) que no pueden identificarse con una zona de aplicación de ordenanzas. Puede tratarse también de ciertas zonas así definidas en el interior de las Unidades de Ejecución, con el objeto, normalmente de su protección o conservación, por la calidad de la masa arbórea, pudiendo constituir además, en todo o en parte, un espacio catalogado, coincidente con la Categoría 3ª, del uso definido en el Art. 4.12.

#### **4.7.2. Equipamiento –Deportivo. Definición, categorías y situaciones.**

##### **a) Definición**

Comprende los espacios, **abiertos o cerrados**, destinados predominantemente a la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes, **así como el disfrute de actividades deportivas de forma individual o colectiva**. A los efectos de la distribución del presente uso y del establecimiento de las condiciones particulares de edificación se establecen las siguientes categorías:

##### **b) Categorías.**

**Categoría 1ª.** En pabellones cubiertos

**Categoría 2ª.** Al aire libre, compatible con la categoría 1ª del apartado 4.7.1.

##### **c) Situaciones:**

**1ª** En edificios exclusivos.

**2ª** En espacios libres de parcela de uso residencial.

**3ª** En espacios libres de parcela con uso diferente a vivienda.

### **ART. 4.8. APARCAMIENTO Y RED VIARIA.**

#### **4.8.1. Garaje-aparcamiento. Definición, categorías y situaciones.**

##### **a) Definición**

Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 25 m<sup>2</sup> de construcción, como mínimo y cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente.

##### **b) Categorías.**

**Categoría 1ª.** Garaje en vivienda unifamiliar.

**Categoría 2ª.** Garaje en vivienda multifamiliar.

**Categoría 3ª.** Otros usos diferentes a vivienda

**Categoría 4ª.** Parking de uso público/privado.

##### **c) Situaciones:**

**1ª** Sótano o semisótano.

**2ª** Planta baja.

**3ª** En parcela.

**4ª** En viario o espacio libre público en superficie

**5ª** En viario o espacio libre público en el subsuelo

#### **4.8.2. Red viaria.**

##### **a) Definición.**

Corresponde a los espacios destinados al viario existente o a las de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal. Se reflejan en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

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. Solo se considerará vía privada cuando sea interior a una parcela privada.

##### **b) Categorías.**

Las categorías de la red viaria son coincidentes con la clasificación del Art. 4 de la Ley 13/1.991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

**Categoría 1ª. Viario de la red supramunicipal**, correspondiente a la Red Estatal (A-6) que incluye las vías de servicio. Canaliza el tráfico de largo recorrido y el tránsito a través de la CAM y el Área Metropolitana, asegurando también las conexiones de primer orden con los territorios limítrofes.

**Categoría 2ª Viario de la red arterial** de carácter comarcal, complementario de las funciones de la red supramunicipal, que sirve de soporte a la circulación intermunicipal (Ctra. de conexión con Hoyo de Manzanares / Ctra. de conexión con Galapagar).

**Categoría 3ª. Viario de la red general**. De carácter municipal identificable con la red general viaria estructurante que sirve de conexión entre los núcleos no situados sobre alguna de las redes antes definidas, constituyendo el viario de primer orden municipal (Avda. de Valladolid, Avda. de la Dehesa, Ctra. De Torreloz, etc.).

**Categoría 4ª. Viario de la red local de carácter municipal no estructurante** identificable con un viario de segundo orden correspondiente normalmente con el viario interior de las diferentes áreas consolidadas del Municipio, sea en los núcleos urbanos principales o en las urbanizaciones separadas de aquellos.

##### **c) Situaciones.**

**1ª.**-Patonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

**2ª.**-De coexistencia, del tipo de las "woonerf" holandesas, siendo compatibles, el uso de aparcamiento, peatonal, acceso rodado controlado y uso de recreo y esparcimiento. Cuando son de carácter privado, no se señalan en la Documentación gráfica.

**3ª.**-Rodado mixto en el que se compatibilizan, el tránsito de vehículos a motor con circulación en bicicleta y peatonal, tipo vía-parque.

**4ª.**-Rodado, uso predominante para vehículos con circulación peatonal por aceras.

**5ª.**-Zonas exclusivas de aparcamiento.

#### **ART. 4.9. SERVICIOS URBANOS.**

##### **a) Definición.**

Se incluyen en este apartado los restantes servicios públicos o privados que por su carácter singular no han sido encuadrados en los apartados anteriores.

**b) Categorías.**

**Categoría 1ª.** De comunicaciones radio-telefónicas, digital o por cable.

**Categoría 2ª.** De abastecimiento, saneamiento y otras infraestructuras urbanas (residuos, centros de transformación, etc.).

**Categoría 3ª.** Vinculadas al uso peatonal y ciclista y en general a las infraestructuras que puedan derivarse de la ejecución de medidas derivadas del PMUS.

**Categoría 4ª.** Vinculada al uso del transporte público y comunicaciones por carretera, ferrocarril y aire.

**c) Situaciones.**

**1ª.**-En parcelas exclusivas.

**2ª.**-Compatible con el uso de espacio libre definido en el Art. 4.7.

**3ª.**-En parcelas y edificios de vivienda multifamiliar.

**4ª.**-En parcelas y edificios de vivienda unifamiliar.

**5ª.**-En viario o espacios libre públicos.

**6ª.** En edificios con uso diferente a vivienda.

**ART. 4.10. CONJUNTO CON PROYECTO.**

**4.10.1. Definición.**

- a) Corresponde a zonas desarrolladas o a desarrollar conforme a un Proyecto unitario anterior a la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias, en las que regirán las condiciones de uso propias del proyecto original.
- b) En los casos en que el proyecto original careciese de regulación de usos, será de aplicación la limitación correspondiente al uso pormenorizado de la zona donde se encuentra situado.
- c) Se admitirá una sustitución de uso cuando admitiéndose por la Ordenanza de la zona, sea compatible con el uso residencial, sin la necesidad de formulación de Normas Complementarias o Plan Especial alguno.
- d) El mantenimiento de las condiciones originales de uso, no obliga a mantener el reparto de porcentajes de usos derivados de la normativa original (comercial-residencial) pudiendo incrementar unos u otros libremente (o la desaparición de unos de ellos) siempre y cuando se respeten los parámetros básicos de aprovechamiento (edificabilidad y ocupación) de la licencia concedida. El cambio de uso derivado de la presente norma, podrá materializarse con la misma tipología edificatoria correspondiente al volumen del proyecto original.

**ART. 4.11. USO FERROVIARIO.**

**4.11.1. Definición.**

- a) Corresponde a los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transportes de personas y mercancías.
- b) El sistema ferroviario comprende:
  - **La zona de viales ferroviarios:** constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus zonas de instalaciones complementarias.
  - **La zona de instalaciones ferroviarias:** constituidas por los terrenos que sirven de soporte a talleres, inmuebles, almacenes, y en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

- **La zona de servicio ferroviario:** constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, aparcamientos disuasorios y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

#### **4.11.2. Condiciones generales de uso.**

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcciones de paso a distinto nivel y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de línea férrea y sus instalaciones, se regulará por su legislación específica.

### **ART. 4.12. USO CATALOGADO.**

#### **4.12.1. Definición y categorías.**

- a) Corresponde al uso admisible para un edificio o espacio catalogado con determinado nivel de protección, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.
- b) Se establecen las siguientes categorías:
  - Categoría 1ª.-** Área de interés ambiental.
  - Categoría 2ª.-** Edificio catalogado arquitectónico.
  - Categoría 3ª.-** Masa arbórea catalogada.

#### **4.12.2. Condiciones generales de uso.**

- a) Se permiten, con las restricciones que en su caso se derivan de las ordenanzas particulares, los usos pormenorizados definidos en los Art. 43, Art. 4.4 y Art. 4.5, [4.7](#), [4.8](#) y [4.9](#) de este Capítulo, correspondientes a los usos: Residencial, Comercio y Servicios, Dotacional, [Espacios Libres y Deportivos](#), [Garaje y Aparcamiento](#), y [servicios urbanos](#), respectivamente.
- b) Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

#### **c) Norma de Interpretación: 1/2004.**

Una vez concedida una licencia para un uso diferente al residencial, en un edificio catalogado con la ordenanza EC/12, podrá solicitarse una licencia de ampliación de dicho edificio, aún cuando la ordenanza genérica de zona sea incompatible con el uso solicitado, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- c1) El uso para la ampliación será el mismo que el obtenido en la licencia para el edificio catalogado, siendo objeto de licencia de actividad única.
- c2) La intervención que suponga la ampliación será compatible con el grado de protección asignado al edificio catalogado con cumplimiento de los Art. 7.4.7 y Art. 7.4.8.
- c3) Para la ampliación se aplicarán los parámetros de aprovechamiento correspondientes a la zona de ordenanza donde se sitúa el edificio catalogado y su ampliación.

#### **d) Norma de interpretación: 2/2004**

Se considera incompatible el uso residencial multifamiliar (Zonas 1 y 2) para un edificio catalogado con ordenanza EC/12 situado en una zona de vivienda unifamiliar (Zona 3 o 4).

**ART. 4.13. USOS QUE AFECTEN A BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS POR LA LEY 3/2013.**

Los usos que afecten a los Bienes y Espacios Protegidos, conforme a la Ley 3/2013 de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se registrarán por lo establecido en dicha normativa, con independencia de que estén incluidos o no, en el Catálogo de espacios libre y edificios protegidos, vinculado al planeamiento general vigente (NN.SS/97) El ámbito genérico de aplicación de la legislación vigente será todo el Término Municipal.

Para el caso particular de que los usos que se desarrollen en suelo urbano o urbanizable consolidado, se deberá tener en cuenta los Bienes y Espacios protegidos que se recogen en el ANEXO a este Capítulo, denominado. FICHAS DE BIENES Y ESPACIOS AFECTADOS POR LA LEY 3/2013 EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORRELODONES, siendo aplicable el régimen de protección específico que se determina en cada una de ellas.

**ART. 4.14. USOS QUE PUEDAN AFECTAR A LOS CAUCES PÚBLICOS.**

En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas / RDL. 1/2001 de 20 de junio, Plan Hidrológico Nacional, y legislación concordante en la materia, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones generales:

- a) El planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de la actuación.
- b) De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
- c) Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de a capacidad hidráulica del mismo.
- d) En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar persona, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y modificado por Real Decreto 367/2010 de 26 de marzo.
- e) Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento, o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de esta Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto del estado actual como del proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- f) Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá

contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

- g) Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas. En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
- h) Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- i) En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.
- j) Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- k) Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

- l) Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar

vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, le significamos que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Así mismo, ponemos en su conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora de vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

- m) Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (B.O.E. 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

## **CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

### **ART. 5.0. OBJETO Y CONTENIDO.**

- a) Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se materializa, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique lo contrario.
- b) Su contenido describe y refleja las exigencias generales sobre ordenación de la edificación, que se establecen y cuantifican posteriormente para cada zona mediante las ordenanzas particulares (CAP. 11).
- c) Las condiciones generales se desarrollan con arreglo a la siguiente clasificación:
  - Condiciones que afectan a los ámbitos.
  - Condiciones que afectan a la parcela.
  - Condiciones que afectan a las construcciones.

### **ART. 5.1. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS.**

#### **5.1.1. Ámbitos de actuación.**

- a) 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 Subsidiarias de Planeamiento municipal.
- b) Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:
  - **Parcela** (se describe en el siguiente artículo).
  - **Manzana** (se describe en el siguiente artículo).
  - **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, tal como se define en el Art. 8.1.2. de esta Normativa Urbanística.

La zona de ordenación está constituida por una o varias parcelas que conforman normalmente una manzana, aunque no necesariamente identificable con aquella.
  - **Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD).** Definición según apdo. A) del Art. 8.2.1) contiene zonas de ordenación derivadas de la zonificación original, a las que sin embargo son aplicables las presentes condiciones generales de edificación con la modulación pormenorizada para cada APD, contenida en las FICHAS descritas en el Art. 8.4.
  - **Unidades de Ejecución (UE).** Ámbitos de gestión con las características descritas en el apartado B) del Art. 8.12.1 y que contienen una o varias zonas de ordenación y en las que son de aplicación plena las condiciones generales de edificación de este capítulo.
  - **Sector (de Suelo Apto para Urbanizar).** Ámbito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo urbanizable a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación, para el cual también es preceptivo el cumplimiento de las condiciones generales de edificación, con independencia de las ordenanzas particulares que desarrolle el Planeamiento Parcial y de las condiciones específicas contenidas en las FICHAS descritas en el Art. 9.5.



### **5.1.2. Aprovechamiento**

- a) En general determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado, que se expresa de manera diferente dependiendo de cual se trate.
- b) Para las zonas de ordenación se expresa normalmente por índice relativo: metros cuadrados construibles (m2c) dividido por metros cuadrados de suelo (m2s) aplicable a las superficies netas de parcelas, debiendo cumplirse simultáneamente, otra serie de condiciones de volumen, que se resumen para cada Ordenanza particular en el Cuadro B del Anexo al CAP. 11.
- c) Para las Áreas de Planeamiento Diferenciado, el aprovechamiento se expresa por el índice de edificabilidad para cada zona de ordenación, fijando un techo edificable total para todo el ámbito, según se determina en las condiciones vinculantes de las FICHAS correspondientes (FICHERO 1 del Anexo a las Ordenanzas)
- d) Para las Unidades de Ejecución, se fija un Aprovechamiento Medio (Am) para todo el ámbito, calculado según lo expuesto en el apartado A.1) del Art. 8.5.2 de esta Normativa, derivado de aplicar los índices de edificabilidad sobre la zona o zonas incluidas en el área, una vez homogeneizadas las superficies construibles. Todos los parámetros de aprovechamiento figuran en las FICHAS correspondientes (FICHERO 2 del Anexo a estas ordenanzas).
- e) Para los Sectores, se fija un aprovechamiento tipo (At) calculado según los Art. 96 y 97 del TRLS, un techo edificable y un índice máximo de edificabilidad sobre zona, tal como se expone en el Art. 9.5 de esta Normativa, referido a las FICHAS de los Sectores (FICHERO 3 el Anexo a estas Ordenanzas).

El concepto de zona de los sectores urbanizables, es equivalente a la superficie total del ámbito, una vez descontados los sistemas generales, con las matizaciones que puedan derivarse de las condiciones particulares vinculantes para cada sector.

En todo caso coincide con las áreas tramadas a las que se asigna el uso global correspondiente.

### **5.1.3. Densidad residencial.**

- a) 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. A efectos del cálculo de la densidad equivalente residencial se consideran los siguientes ratios:
  - Uso hotelero: 4 camas/viv.
  - Uso terciario: 100 m2c/viv
  - Uso dotacional: 150 m2c/viv
- b) El concepto genérico de Densidad residencial puede expresarse de forma concreta como:
  - Densidad bruta. Número total de viviendas referido a la superficie total del ámbito.
  - Densidad sobre zona, normalmente aplicable a sectores urbanizables<sup>2</sup>, tal como se define en el apartado C) del Art. 5.1.2. anterior.
  - Densidad neta. Número total de viviendas, referido a la totalidad de la superficie de parcela o parcelas, una vez descontadas las superficies de Espacios Libres, es decir, viario y zonas verdes públicas.

## **ART. 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.**

---

<sup>2</sup> Este concepto podría ser aplicable a la densidad sobre los ámbitos definidos en el apartado C3 del Art. 8.2.1 y denominados Conjuntos con Proyecto (CP), cuando incluyan viario de carácter privado.

#### **5.2.1. Alineaciones oficiales.**

- A) Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias, o de los planes y Proyectos que las desarrollen, y que deben ser interpretadas con los criterios expuestos en el Art. 1.8.
- B) Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:
  - Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos, (alineación exterior) o definen los límites con el espacio libre interior, público o privado (alineación interior)
  - Las separaciones entre distintas zonas de ordenanzas en suelo urbano no constituyen propiamente alineaciones, aunque puedan expresarse gráficamente del mismo modo (separación de subzonas)

#### **5.2.2. Parcela.**

Se define como parcela toda porción de terreno delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, mediante regulación de la intensidad de uso y de la ordenación de dicha edificación.

#### **5.2.3. Parcela edificable / Parcela neta.**

- A. 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 Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.
- B. Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:
  - B.1. La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
  - B.2. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.
  - B.3. Las parcelas mínimas o las que se encuentran en alguno de los supuestos contemplados por el art. 258.1 del TRLS serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, en aplicación del Apdo. 2) del citado artículo.
- C. A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamientos definidos en el Art. 5.1.2, máxima 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. Exención de la parcela mínima**

A las parcelaciones existentes (estén edificadas o no) con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas, que no tengan la superficie mínima; siempre que estén debidamente registradas les serán de aplicación las condiciones de la zona y el grado en que estén ubicadas, con excepción de la correspondiente a la parcela mínima.

#### **5.2.5. Frente de parcela.**

- a) Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.
- b) Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
- c) El frente mínimo en aquellos casos de fondos de saco existentes en el momento de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, podrá reducirse al 50% de la longitud mínima exigida en las Ordenanzas Particulares.

#### **5.2.6. 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.

#### **5.2.7. Ancho de calle.**

- a) Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión existente o propuesta entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle.
- b) Este ancho de calle se fija en la serie de planos a escala 1/1.000 (Delimitación y Alineaciones) y en la serie de planos a escala 1/2.000 (Zonificación y Gestión) señalando en este último caso, de forma expresa, las cotas que definen dicho ancho para aquellos ámbitos del Término Municipal que no tienen actualmente desarrollo a escala 1/1.000.

#### **5.2.8. Finca fuera de alineación.**

Es aquella en la que parte de su superficie invade el viario público, no coincidiendo su alineación actual con la propuesta en los planos de ordenación.

#### **5.2.9. Espacios libres privados.**

- a) Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificada de la parcela o solar de liso privado.
- b) Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo.
- c) A los efectos del párrafo anterior se considera que no consumen edificabilidad ni ocupación las piscinas y las pistas de tenis, siempre y cuando no se eleven más de 50 cm. sobre la rasante natural del terreno, aunque sí, las construcciones auxiliares al servicio de las mismas. En todo caso no pueden invadir las zonas de retranqueos establecidos en las ordenanzas particulares, salvo acuerdo entre colindantes. El retranqueo mínimo a viario público, medido desde el borde interior del vaso será de 2,00m.
- d) La construcción de frontones queda prohibida en los espacios libres privados con carácter general, pudiendo el Ayuntamiento aprobar una ordenanza complementaria de las presentes Normas Urbanísticas que regule las condiciones en que excepcionalmente son admisibles.
- e) Las pistas de padel deberán igualmente ajustarse a las condiciones de retranqueo de las ordenanzas particulares, tanto respecto de los linderos laterales, como del fondo y frente a la calle de la parcela. Podrá invadir los retranqueos laterales y a fondo, contando con la autorización expresa de los propietarios colindantes; siempre y cuando la altura máxima de las paredes sea de 2,50m. respecto de la rasante natural del terreno; en ningún caso podrá invadirse el retranqueo a vía pública. A efectos de ocupación máxima computará el 50% de la superficie destinada a tal fin.

#### **5.2.10. Espacios libres públicos.**

Son los integrantes del sistema de Espacios Libres de dominio y uso público tanto de carácter general como local.

#### **5.2.11. Solar.**

- a) Es aquella porción de suelo urbano que en aplicación del Art. 14 del TRLS, reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable, y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose a estos efectos que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:
  - Acceso rodado por viario público con calzada pavimentada y con encintado y tratamiento superficial adecuado de aceras.
  - Abastecimiento de agua potable.
  - Evacuación de aguas residuales.
  - Suministro de energía eléctrica.
- b) Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establece en el CAP: VI de esta Normativa Urbanística.

#### **5.2.12. Manzana.**

- a) Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.
- b) Una o varias manzanas constituirán zonas de Actuación Directa o Diferida, tal como se definen en el Art. 8.2 de esta Normativa Urbanística. En el primer caso, serán de aplicación de forma directa las ordenanzas particulares, para la materialización de la edificabilidad asignada; en el segundo, será necesaria la aprobación previa de algún Instrumento de Desarrollo (PERI, ED.) cuyo ámbito mínimo coincidirá con el de la manzana.

#### **5.2.13. Rasantes. Clases.**

- a) Se entenderá por rasante actual la línea de 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 Subsidiarias se entenderá además por rasantes oficiales las definidas a través de los planos de ordenación de las mismas o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas Normas.
- b) Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del mismo sin que haya experimentado ninguna transformación aparente debido al ingenio humano.  
Rasante corregida del terreno o de Proyecto, es la resultante de labores de explanación, desmonte, relleno u obras civiles que supongan la alteración de la rasante natural.

### **ART. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.**

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

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

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

#### **ART. 5.4. CONDICIONES DE POSICIÓN 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:

##### **5.4.1. Retranqueo de fachada.**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación 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 mínima que debe de separarse tanto la edificación principal como cualquier edificación secundaria, de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales de fondo o testero.

##### **5.4.3. Área de movimiento de la edificación.**

- a) 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.
- b) Pueden señalarse de forma expresa en los planos de ordenación o en las determinaciones gráficas de las FICHAS de los ámbitos de gestión.

##### **5.4.4. Fachadas de la construcción. Línea de fachada.**

- a) Se entiende por fachada de un edificio los paramentos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.
- b) Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

##### **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.

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

##### **5.5.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.**

- a) Es el derivado de aplicar el Aprovechamiento, tal como se define en el apdo. 5.1.2 de este capítulo, a un determinado ámbito edificable.
- b) La edificabilidad superficial bruta (índice:  $m^2c/m^2s$ ) resulta de dividir el techo edificable total por la superficie total del ámbito considerado.
- c) La edificabilidad superficial neta (índice  $m^2c/m^2s$ ), resultará de dividir la edificabilidad total aplicable a una parcela, por la superficie total de la parcela neta, definida por sus linderos y alineaciones oficiales.

En el caso de un ámbito de gestión, resultará de dividir el techo edificable total por la superficie total del ámbito, una vez deducidas las superficies de cesión no susceptibles de aprovechamiento (viales y Espacios libres)

#### **5.5.2. Superficie máxima construible.**

- A. La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. El cómputo de edificabilidad se regulará por los criterios siguientes:
- A.1. A los efectos de la medida de la superficie máxima construible, aquélla 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 50%, y el 75% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.
  - A.2. En las zonas de vivienda colectiva o multifamiliar, no se computarán los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas. En la edificación unifamiliar los porches contabilizarán al 50% a efectos de edificabilidad y al 100% en cuanto a cómputo de ocupación máxima
  - A.3. En todas las tipologías se podrá aprovechar el espacio bajo cubierta como área habitable o vividera, siendo computable a efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura libre sea superior a 1,50 m. Las terrazas vinculadas a dichos espacio bajo cubierta computan al 50%.  
La superficie mencionada deberá estar vinculada a la vivienda de la planta inferior, sin que en ningún caso se admitan viviendas (áticos o buhardillas) independientes.
  - A.4. Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad. Tampoco los semisótanos computan, cualquiera que sea el uso a que se [destine a salvo las determinaciones que se establezcan para cada Zona de ordenanza del CAP. 11. Los usos, tanto en los sótanos como en semisótanos, deberán ser complementarios del uso principal de planta baja y estar vinculados físicamente con el mismo. En sótano no se admitirán usos viveros, para cualquier zona de uso residencial.](#)
  - A.5. Las entreplantas, se permiten con las condiciones indicadas en el artículo 5.6.6.A.2) computando a efectos de edificabilidad.
- B. 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 (rasante de proyecto) incluyendo planta bajo cubierta.
- C. La aplicación de los criterios sobre cómputo de edificabilidad expresados en el presente artículo se concreta de forma particularizada para cada Área de Planeamiento Diferenciado (APD) en las FICHAS correspondientes.  
Con carácter general, salvo lo dispuesto de forma específica en las citadas: FICHAS, se admitirá un aumento del 20% respecto del techo edificable asignado inicialmente por el planeamiento, para posibilitar el cumplimiento de dichos criterios.

#### **5.5.3. Superficie máxima ocupable.**

- A. Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano

horizontal de las líneas externas de la construcción, es decir, del perímetro edificado, incluyendo porches, cuerpos volados, terrazas, etc.

- B.** No se computarán las terrazas no cubiertas que se construyan en prolongación de la planta baja de la edificación, siempre que debajo de ellas no existe aprovechamiento de sótano o semisótano. En cualquier caso, dichas terrazas deben respetar los retranqueos fijados para la ordenanza particular de zona. Tampoco computarán los toldos, pérgolas y demás elementos de jardinería permeables que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos, sean de carácter fijo, desmontable o desplegable.

Si computarán en cambio, las cubiertas sobre construcciones deportivas, piscinas, etc., ya sean fijas o desplegables.

- C. a)** La máxima superficie de ocupación sobre rasante, para todas las zonas de ordenanzas particulares, se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie neta total de la parcela edificable, resultante de las alineaciones del planeamiento vigente, expresándose en metros cuadrados. (GRAFICO A1)

La máxima superficie de ocupación bajo rasante en situación de sótano para las zonas de ordenanza 1 y 2 (CA y RM) de vivienda multifamiliar, y para la zona 7 (EQ) de Equipamientos y Dotaciones, será del 100% sobre la superficie de la parcela edificable; en el caso de agotar la ocupación, al menos el 85% de la superficie deberá destinarse a uso exclusivo de garaje, pudiendo utilizar el restante 15% para locales comunitarios, almacenes de locales comerciales o instalaciones comunes al edificio (GRAFICO A2).

b) Para las zonas 1 y 2, en situación de semisótano, no podrá emerger el garaje fuera del área de movimiento definida por la proyección del edificio en planta baja. (GRAFICO B).

c) Para la zona 7, en situación de semisótano, se contemplan tres casos:

c1) Semisótano con usos exclusivos viveros, o mixtos viveros-garaje, en una sola planta, cumpliendo con las condiciones del Art. 11.7.5 y Art. 11.7.6 c): se aplica lo establecido en el apdo. b) anterior (GRAFICO C1).

c2) Semisótano con uso exclusivo de garaje-aparcamiento: la ocupación se establece por un área de movimiento dentro de la parcela o solar definida por los retranqueos asignados a la ordenanza particular de zona o subzona (GRAFICO C2).

c3) Semisótano con usos viveros, cumpliendo con las condiciones del Art. 11.7.5, cuando se proyecten debajo de aquella, una o más plantas destinadas exclusivamente a garaje: se aplica lo establecido en el apdo. c2) anterior para la planta semisótano y el apdo. a) para las planta(s) sótano (GRAFICO C3).

c4) A efectos de la aplicación del Apdo. B) de este artículo, no computarán las terrazas (T) no cubiertas aunque debajo de las mismas se proyecte la ocupación bajo rasante.

d) La máxima superficie de ocupación bajo rasante (sótano y/o semisótano) para las zonas de ordenanza 3 y 4 (RU y RUA) será coincidente con la máxima superficie ocupable sobre rasante, pudiendo no coincidir la ocupación en sótano o semisótano con la proyección de la edificación sobre rasante. En todo caso, la planta sótano o semisótano no puede invadir las zonas de retranqueo. (GRAFICO D).

- D.** 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. Su superficie de ocupación computará a efectos de la máxima ocupación permitida.

#### **5.5.4. Fondo máximo edificable.**

Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por las Normas 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 CONSTRUCCIÓN.**

#### **5.6.1. Tipos edificatorios.**

- A. Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados para 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 de nueva creación de baja densidad.
- B. 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. (ver CUADRO B del Anexo al CAP. 11).
- C. Los tipos admisibles son los siguientes:

##### **C.1. 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.

##### **C.2. Edificación aislada u independiente.**

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

##### **C.3. 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.

##### **C.4. Edificación en bloque.**

Edificación organizada volumétricamente en II ó III plantas, y libre respecto a las alineaciones de fachada y medianerías donde regirán las separaciones fijadas en cada ordenanza.

#### **5.6.2. Movimiento de tierras**

- A. Las edificaciones se proyectarán teniendo en cuenta las rasantes oficiales, y la topografía natural del terreno, procurando que coincidan en lo posible las



rasantes naturales del mismo y las rasantes modificadas o de Proyecto realizando si es preciso, los escalonamientos de la edificación que sean necesarios. Se adaptará el tipo edificatorio a la topografía y no al revés.

- B.** Por lo tanto, no podrá alterarse la configuración del terreno salvo los ajustes necesarios para su regularización y contacto de la nueva edificación, manteniendo estrictamente los niveles del terreno natural.
- C.** Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar rellenos o desmontes con las siguientes condiciones:
  - C.1.** Los rellenos/desmotes tendrán por objeto únicamente la nivelación del terreno para mejorar el aprovechamiento de las zonas libres de edificación y racionalizar la implantación de la misma.
  - C.2.** No supondrá perjuicios para las fincas colindantes, tales como empuje de tierras, drenaje, etc. en cuyo caso, deberán quedar resueltos estos, previamente al relleno.  
En caso de necesitar muros de contención, no se autorizará su ejecución en zonas de retranqueo, salvo autorización expresa de los colindantes o que se derive de un Proyecto conjunto.
  - C.3.** De la modificación de niveles del terreno, en ningún caso podrá deducirse un aumento en el aprovechamiento máximo permitido.
  - C.4.** La altura máxima del relleno o desmote, medida respecto de la rasante natural del terreno, en el punto más desfavorable no será superior a 1 m. En caso de que la pendiente media del terreno sea superior al 20% se admitirá 1,50 m.
  - C.5.** En ningún caso la altura del relleno más la altura del semisótano será superior a 1,50 m.

### **5.6.3. Alturas de la edificación**

- A.** Se establecen dos tipos de parámetros: por número de plantas y por distancia vertical, cuando las ordenanzas particulares de zona señalen ambos tipos habrá de cumplirse el más restrictivo.
- B.** Las alturas por distancia vertical se medirá:
  - B.1.** Para tipologías edificatorias en las que la alineación oficial coincida con la línea de fachada de la edificación, la altura se medirá respecto de la rasante oficial de la acera, fraccionando los tramos de fachada según la estructura histórica del edificio y su entorno (en Áreas de Interés Ambiental).  
Fuera de estas Áreas, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada cuando su longitud sea inferior a 20 m. si sobrepasa esta longitud, se medirá desde los 10 m. contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 m. Este escalonamiento será obligatorio en calles con pendiente superior al 6% como máximo cada 20 m.  
En caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferentes rasantes, se tomará para cada calle, la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima, igual a la mitad del fondo del edificio, siempre por debajo del plano inclinado a 45º trazado por el horizontal que pasa por la línea de comisa de la fachada más baja.
  - B.2.** Para tipologías edificatorias en bloque abierto, agrupadas o aisladas la altura máxima debe medirse respecto de la rasante natural o modificada (de Proyecto) del terreno.
- C.** La medición de los parámetros determinados por las condiciones particulares de edificación se miden de la siguiente manera:

**C.1.** La altura máxima de cornisa o alero se medirá desde la rasante oficial de la calle (apdo. B. 1) o bien desde el punto de intersección del plano vertical de las fachadas con la rasante natural del terreno.

Si no existe alero se medirá desde el punto anterior hasta la prolongación de cara inferior del último forjado.

**C.2.** La altura máxima. Te Lumbreira o de coronación constituirá la distancia vertical medida en el punto más desfavorable de las fachadas, desde la rasante de Proyecto hasta el punto más alto de la cubierta, exceptuando edificaciones auxiliares permitidas.

**C.3.** En el caso de realizarse garaje en sótano o semisótano, la medición de alturas máximas permitidas en la fachada donde se sitúe la rampa de acceso se medirá desde la prolongación virtual de la rasante de proyecto.

**D. Verificación de alturas**

**D. 1.** A efectos de cumplimiento del apdo. C.2.1. del Artículo 3.4. de esta Normativa Urbanística, sobre documentación mínima de los Proyectos y a los efectos de la verificación de los parámetros descritos en los apartados 5.6.2. y 5.6.3, debe entenderse obligatoria la representación conjunta en la documentación gráfica de las rasantes descritas en el apartado 5.2.13 de este capítulo.

**D.2.** La representación mínima de la rasante natural del terreno se entenderá referida a la línea o líneas de intersección (en todo caso la más desfavorable) de un plano vertical perpendicular a la alineación oficial<sup>3</sup>, con el plano o planos que definen la planta baja y la prolongación de ésta mediante terrazas, escalonamientos, etc. Fuera del perímetro edificado (secciones).

**5.6.4. Condiciones de volumen de las cubiertas**

**A. Determinaciones por condiciones particulares**

El volumen de la cubierta deberá quedar determinado por los siguientes parámetros, además de la condición general de sólido capaz del apartado B).

**A.1.** Altura máxima de cornisa o alero, determinada en las Ordenanzas particulares y medida según el apartado 5.6.3.C) anterior.

**A.2.** Altura máxima de cumbrera o coronación, también determinada en las ordenanzas particulares de zona, y medida según el apdo. 5.6.3.D) anterior.

**A.3.** Inclinação máxima de los faldones de cubierta: Esta inclinación además de uniforme (sin quiebros), será para todas las tipologías (ordenanza de vivienda multifamiliar y unifamiliar)  $\leq 35^\circ$ , no permitiéndose en ningún caso que la altura de cumbrera, respecto de la cara superior del último forjado, esté situada a más de 4,50m. Se entiende por cumbrera la línea de intersección horizontal derivada de la prolongación obligada de los planos inclinados de la cubierta.

**A.4.** Excepciones: Para tipologías de vivienda unifamiliar, se admiten en solución de pendientes a dos aguas, diferente inclinación de faldones, siempre que no superen los  $45^\circ$  y  $25^\circ$  respectivamente. Las alturas desde el forjado último hasta la cumbrera serán como máximo de 4,50m. y 3,50m. respectivamente.

Para tipología de vivienda multifamiliar y solo cuando se utilice pizarra como material de cubrición y para crujías superiores a 12m. se permitirá quebrar la pendiente uniforme de los faldones de tal manera que no

---

<sup>3</sup> Cuando sea posible.

formen un ángulo con el plano horizontal superior a 35º y 20º respectivamente".

Además en este caso la única iluminación permitida será mediante velux en el plano del faldón.

**B. Determinaciones por sólido capaz**

**B.1** En todo caso, la solución formal de las cubiertas, incluyendo mansardas, lucernarios, torreones, etc., cualquiera que sea su tipo, deben quedar contenidas en el sólido capaz que forman los planos inclinados a 45º que pasan por los extremos superiores de la comisa o alero proyectados del edificio (hasta una anchura máxima de 0,90 m)

**B.2.** Si no existiese alero o comisa, se medirá sobre las fachadas del edificio a 80 cm. por encima de la cara inferior del último forjado.

**B.3.** Si no existiera último forjado por formar un espacio de doble altura la planta bajo cubierta y la última planta, se considerará un forjado virtual a 3,00 m. del que forma el suelo de aquella (medido a caras superiores), midiendo como en el caso anterior.

**5.6.5. Sólido capaz del edificio principal**

**A.** El sólido capaz es el volumen físico máximo ocupable sobre rasante dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio, y se determina por la aplicación de las condiciones del apartado 5.6.2 (Movimiento de tierras), apartado 5.6.3. (Alturas de la edificación) y apartado 5.6.4 (condiciones de volumen de las cubiertas), teniendo en cuenta además la definición y alturas máximas permitidas para semisótanos, expresadas en el apartado B) del apartado 5.6.6.

**B.** No serán limitativas las condiciones anteriores de sólido capaz para proyectos de I excepcional valor arquitectónico, con características singulares, entre las que destaquen su adaptación al entorno, debiendo cumplir sin embargo con los parámetros referidos a parcelación, ocupación y edificabilidad de las ordenanzas particulares de zona.

Para valorar la singularidad de tales proyectos, además de contar con el informe preceptivo de los Servicios Técnicos, el Ayuntamiento deberá nombrar una Comisión a dichos efectos, a través de los miembros de la Comisión Informativa, de Urbanismo con el voto favorable de las 3/5 partes de los mismos.

**5.6.6. 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.

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

**A. Plantas sobre rasante.**

**A.1. 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 situara entre los valores +0,15 m. y +1,50 m., medido éste sobre el suelo terminado del forjado de pl. baja.

Su altura libre no será inferior a 300 cm. para usos no residenciales ni inferior a 250 cm. para las residenciales.

**A.2. Entreplantas:**

Las entreplantas a construir formarán parte del local de planta baja, teniendo con él su única comunicación; estarán separadas del plano de la fachada un mínimo de 3 m. y tendrán como máximo el 50% de la superficie de la planta baja. Las alturas mínimas serán de 2,50 m. para la planta baja y 2,20 m. para la entreplanta.

**A.3. 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 250 centímetros para usos residenciales y 300 centímetros para usos comerciales, terciarios e industriales.

**A.4. 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 altura libre mínima será de 250 cm. en la proyección de la línea de cumbrera.

**B. Planta bajo rasante**

**B.1. Semisótano:**

Es aquella cuyo techo terminado, se encuentra U en todos sus puntos encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de quince cm. (+ 0,15 m) y menos de un metro cincuenta cm. (-1,50 m), medido éste sobre el suelo terminado del forjado de planta baja. Por encima de esta última rasante.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

**B.2. 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 quince 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.

**5.6.7. Construcciones por encima de la cubierta.**

**A.** Por encima de los faldones de cubierta se permitirán huecos exteriores abuhardillados, interrumpiendo incluso la línea de alero o comisa, así como lucernarios o torreones, siempre que queden inscritos en el sólido capaz definido en el apartado 5.6.4. B), aunque superen la máxima altura de cumbrera o de coronación del edificio.

**B.** Por encima del sólido capaz citado solo se admitirán chimeneas, antenas y paneles receptores de energía solar.

**C.** Por encima de la altura máxima de cornisa y sin perjuicio de la regulación de los apartados anteriores, se permitirán elementos decorativos y de remates que

completen la fachada, así como las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y las citadas en el apartado B).

Estas instalaciones no podrán exceder de la altura máxima de comisa en más de 3 m. sin perjuicio, asimismo, de la aplicación de las especiales condiciones de composición de cubiertas reguladas para las distintas zonas de ordenanzas por condicionamientos estéticos y ambientales.

#### **5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.**

Se entiende por tales a los elementos contruidos 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).

- A. Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,00 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera, así como en calles de ancho inferior a seis metros.
- B. En cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.
- C. 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 dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 metros.
- D. 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 epígrafe 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 fi-ente 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 0,90 sobre línea de retranqueo.
- D. Para todas las tipologías -excepto para la edificación cerrada, ningún elemento saliente estará a menos de 2,50 m. de la línea medianera.

#### **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 60" sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios porticados 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 longitud mínima 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:

##### **A) Patios cerrados.**

- a) La dimensión mínima será de 3,00 m. de lado.
- b) 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.
- c) Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.
- B) Patio inglés:** Se permitirán siempre y cuando sean compatibles con las condiciones de edificación derivadas de las ordenanzas particulares. Ancho máximo: 2m. Longitud max.: 5m.

#### **5.6.12. Accesos.**

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

- A.** 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.
- B.** La apertura 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.
- C.** 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.
- D.** 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.

Será de aplicación la legislación vigente sobre accesibilidad a edificios.

#### **5.6.13. Escaleras.**

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

- A.** El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 metros en viviendas unifamiliares, 1,10 metros en edificios de viviendas (multifamiliar), y 1,20 metros 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.

#### **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 tendrán acabado de teja o pizarra. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones provisionales 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.  
No obstante lo anterior, en suelos con uso principal unifamiliar y, debidamente justificado, se permitirá la cubierta plana.
- C. Los cierres de parcela**, cercas o tallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:
- 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. En caso de efectuar el cerramiento en piedra, podrá aumentarse la altura del zócalo hasta 1,50m. Los cerramientos al resto de los linderos, podrán tener una altura máxima total de 2,50m. pudiendo ser totalmente opacos.
  - 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.
  - Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

- En general se procurará la conservación de tapias, vallas y cercados de piedra existentes, pudiendo solicitarse, incluso del Ayuntamiento, la modificación de la alineación oficial propuesta en orden a dicha conservación.

#### **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 espacios vivideros**

- A.** 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, incluido el espacio bajo cubierta si se utiliza para tal fin.
- B.** No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.
- C.** 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 término municipal.



## **CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **ART. 6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

- a) Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, 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 Apto para Urbanizar.
- b) Este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).
- c) Las carreteras estatales y sus márgenes estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres que determine la Ley 2511988 de 29 de julio de Carreteras, así como el Real Decreto 181211994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley.

#### **6.1.1. Espacio exterior no accesible**

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. Espacio exterior accesible**

- a) En el espacio exterior accesible 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.
- b) Para la aplicación de estas Normas el espacio exterior accesible se clasifica en:
  - Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
  - Red viaria en Suelo No Urbanizable.
  - Sistema de Espacios Libres y zonas verdes.
  - Equipamientos.
- c) A efectos de un posible plan municipal de movilidad urbana que integre seguridad vial, regulación de tráfico privado y transporte público, y supresión de barreras arquitectónicas para disminuidos físicos, se tendrá en cuenta la legislación comunitaria, estatal y autonómica.

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

- a) Constituyen espacios exteriores accesibles 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.
- b) 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.**

- a) 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 Subsidiarias.

b) En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se indican a continuación:

- Aceras (ancho mínimo)	1,00 m
- Vías peatonales exclusivas	3,50 m
Máx. pendiente	8%
- Vías urbanas de acceso rodado	8-10 m
Máx. pendiente	12%
- Vías principales distribuidoras	12-15 m
Máx. pendiente	10%
- Vías en áreas industriales	12-18 m
Máx. pendiente	7,5%
- Vías de ronda y accesos	16-20 m
Máx. pendiente	7%
- Vías parque estructurante	20-30 m
Máx. pendiente	10%

c) Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas, sin que afecte a la intensidad de uso y aprovechamiento de sus predios.

#### **6.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos.**

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de estas Normas Subsidiarias, siempre que no afecte al viario incluido en las Categorías 1ª, 2ª y 3ª de primer orden, definidas en el Art. 4.8.2.

#### **6.2.3. Materiales y tratamientos.**

##### **A) Sendas públicas para peatones.**

**A.1.** La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles apreciables, con un diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes, o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

**A.2.** 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 (con longitud <30% del anterior) que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

**A.3.** 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.

**A.4.** Se diversificarán los materiales, color y texturas de pavimentación, de acuerdo con su función, categoría y distribución de usos, cuidando la calidad de aspecto e integración ambiental.

##### **B) Calles de coexistencia.**

**B.1.** Se trata a distinto o a igual nivel, el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, siendo compatibles con aparcamientos (vehículos y bicicletas) e incluso áreas de juego, inspirándose en el tratamiento de las "woornerf" holandesas.

**B.2.** Los distintos usos y jerarquía de los mismos se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los

materiales de pavimentación, con la ayuda, si es necesario, de bolardos o separadores "ad hoc".

- B.3.** 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.**

- C.1.** 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 17 cm. Ni menor de 12 cm, 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.

- C.2.** El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 metros. 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 tránsitos, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose estas 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 mojoneros para impedir la invasión.

- C.3.** 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.

- C.4.** Las 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.

- C.5.** 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 tránsitos 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 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.

Por causas de fuerza mayor, podrán atravesar espacios privados, previo acuerdo con el propietario o, en caso contrario mediante expediente expropiatorio.

#### **6.2.6. Alumbrado público.**

- a) 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.
- b) Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.  
Particularmente se atenderá a la escala de la intervención y a su unidad cinética, en urbanizaciones de riesgo ambiental sobre el paisaje.
- c) Las redes de alimentación serán siempre subterráneas.
- d) 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.**

- a) 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 terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 1,50 metros.
- b) En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima 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.
- c) Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro; o bien con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado, admitiéndose soluciones tales como bordillos de hormigón, granito, etc. o bastidor metálico para colocación de enrejillado.

### **ART. 6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **6.3.1. Carreteras.**

- a) Los márgenes de carreteras comarcales estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres derivadas de la Ley 711991 de 7 de Marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como el Decreto 2911993 de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley.
- b) 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 derivados de la Ley 311.991 de 7 de Marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como el Decreto 2911.993 de 11 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley.
- c) Las modificaciones del trazado de las carreteras existentes, así como las áreas de servicio que se soliciten sobre terrenos que sean objeto de una especial protección (SNUP), deberán contar con la preceptiva evaluación de impacto ambiental emitida por el Órgano Competente de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, con independencia de los informes que otros Organismos deba evacuar en aplicación de la legislación específica o sectorial que sea de aplicación.

#### **6.3.2. Caminos.**

- a) Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 metros medidos desde el eje del mismo.
- b) Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

A modo indicativo se propone la siguiente solución:

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 exteriores accesibles 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 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.**

- a) 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.
- b) La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.
- c) 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.
- d) Se tratará, en lo posible, de conservar los cerramientos, muros de contención, bancales, etc. realizados de forma tradicional y con materiales y aparejos propios de la zona.

#### **6.4.4. Arbolado.**

- a) El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.
- b) Se elegirán especies autóctonas, de probada adaptación al clima de la Sierra madrileña, cuya futura consolidación en el terreno evite gastos excesivos de agua en su mantenimiento. Se pedirá a estos efectos -si se considera conveniente- asesoramiento a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de la Comunidad de Madrid. Se cumplirá en todo caso las prescripciones contenidas en la futura Ordenanza Medioambiental que pueda aprobar el Ayuntamiento.
- c) Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a las edificaciones se elegirán aquellas que no puedan producir, por su tamaño o porte, pérdida de iluminación o soleamiento de aquellas, o daños en las infraestructuras, así como levantamiento de pavimentos y aceras.
- d) En cualquier caso, los promotores deberán consultar, previamente a la redacción de un Proyecto de Urbanización, a los Servicios Técnicos Municipales.
- e) 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 de 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.**

- a) Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 6.7.
- b) 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, aprovechando el potencial endógeno de los recursos hídricos del municipio y recuperando para ello, si es posible, los sistemas tradicionales compatibles con las disposiciones legales vigentes.

#### **6.4.7. Protección y conservación.**

- a) Es competencia municipal, la conservación, mantenimiento de los parques y jardines considerados como espacios libres (sistema general y local) en las presentes Normas Subsidiarias. El Ayuntamiento asumirá su conservación previa recepción provisional, para lo cual, serán preceptivos los informes de los Servicios Técnicos Municipales.
- b) Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
- c) 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, o del aval que para la reposición antedicha hubiera de depositar de acuerdo con la ordenanza específica que pudiere aprobar el Ayuntamiento.

#### **ART. 6.5. EQUIPAMIENTOS.**

- a) Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.
- b) 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-91 y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN, u otra normativa técnica de legal aplicación).

#### **ART. 6.6. OTRAS CONDICIONES PARA LOS EQUIPAMIENTOS.**

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

##### **6.6.1. Aparcamientos.**

- a) 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.
- b) La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:
  - En la propia parcela, bien sea el espacio libre de la misma, o vinculado a la edificación.
  - En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.
- c) 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.
- d) En todos los casos habrá de justificarse en el proyecto, y como requisito previo a la concesión de la licencia, todos los giros de circulación, así como la maniobrabilidad, acceso y salida.
- e) En plazas de aparcamiento para locales de uso público, éstas tendrán el carácter de uso público y su acceso deberá ser desde la vía pública.

##### **6.6.2. Seguridad.**

- a) 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.
- b) 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 períodos de lluvia e iluminación inadecuada.
- c) 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.**

- a) 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, de acuerdo con el apartado C.2.1. del Art. 3.4.3. de la presente Normativa.  
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.
- b) 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.
- c) 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 CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.**

### **6.7.1. Alumbrado público.**

- a) 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.
- b) 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.
- c) La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.
- d) 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 recom. <sup>4</sup>	Lámpara
Calles principales	12-15 lux	0,30-0,40	V.S.A.P.
Calles locales	7- 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".

**e)** 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.).

**f)** El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático. Cuando sea posible se integrará en la edificación aladaña 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.

**g)** 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.**

- a)** 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.
- b)** 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.

<sup>4</sup> En el ámbito del casco antiguo se utilizarán de mercurio de color corregido con carácter general.

- c) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
- d) 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.
- e) 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.**

- a) 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 1.42311.982, de 18 de junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 92811.979, de 16 de marzo, y los que puedan ser además aplicables, según la legislación específica vigente.
- b) 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.
- c) 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.

#### **6.7.4. Red de distribución de agua.**

- a) La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.
- b) 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 Canal de Isabel II.
- c) Los materiales constitutivos de la red podrán ser los seleccionados 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, estando supeditado en cualquier caso a la conformidad técnica del Canal de Isabel II como órgano gestor en esta materia.  
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 estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).
- d) La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento, además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, 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.

- e) 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.

- f) A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 200 litros por habitante y día al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4.
- g) 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.**

- a) 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.
- b) 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 absorbedores de aguas pluviales. y en cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.

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 (MOTMA) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.
- f) En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a

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

- g) 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.
- h) 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 Subsidiarias. En Suelo No Urbanizable la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "imhofft siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.
- i) 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 al menos 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 a terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).
- j) 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 vertido lo permitan.

#### **6.7.6. Dimensionado de calles.**

El nuevo trazado de viarios, que siempre serán públicos, tendrán el ancho mínimo de 8 m, salvo que de los planos de Ordenación o Delimitación y Alineaciones de las Normas Subsidiarias, se derive diferente sección.

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

### **ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.**

#### **7.1.1. Ámbito de rinlicaci6n**

- a) Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad municipal, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.
- b) Podrá extenderse este ámbito por acuerdo expreso entre el Ayuntamiento de Torrelodones y otros entes locales, que constituyan mancomunidades, con el objeto de aplicar y desarrollar estas Normas Generales.

#### **7.1.2. Contenido**

Si bien toda la Normativa Urbanística establecida por las Normas 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 y ecológica, estableciendo un marco legal de los bienes y recursos ambientales susceptibles de ser gestionados en el ámbito de las competencias del Ayuntamiento.
- B.- Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
- C.- Protección del patrimonio edificado.

#### **7.1.3. Responsabilidades y competencias.**

- a) La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.
- b) 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.
- c) La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí 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.
- d) Las competencias municipales recogidas en este Capítulo, serán ejercidas por la Alcaldía-Presidencia, o en su caso, mediante delegación, por la Concejalía del Área, o por cualquier otro órgano municipal que pudiese crearse para el mejor cumplimiento de los fines propuestos. Estos podrán exigir, de oficio o a instancia de parte, en el marco de sus competencias, la adopción de medidas preventivas, correctoras o reparadoras necesarias, ordenar cuantas inspecciones se estime conveniente y aplicar las sanciones correspondientes en caso de incumplimiento, conforme a la legislación vigente.
- e) Las actuaciones administrativas derivadas de la aplicación de las presentes Normas, se ajustarán a las disposiciones sobre procedimiento, impugnación, y

en general, régimen jurídico establecidos en la normativa de régimen local y Ley 3011.992 de Procedimiento Administrativo.

## **ART. 7.2. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.**

### **7.2.1. Protección medioambiental.**

- a) Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal 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:

- Residuos sólidos urbanos.
  - Vertidos líquidos (aguas residuales).
  - Uso de las aguas subterráneos
  - Contaminación atmosférica (Vertidos gaseosos)
  - Contaminación acústica y vibratoria.
  - Protección contra incendios.
  - Desarrollo de actividades diversas.
- b) En los aspectos no regulados por el presente capítulo, se aplicará la legislación básica y autonómica en la materia, especialmente la Ley 311.988 y la Ley 1011.991, para la Gestión y Protección, respectivamente, del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
- c) Podrá desarrollar el Ayuntamiento la presente normativa, mediante una Ordenanza Medioambiental específica y complementaria, que a título indicativo, tendrá en cuenta el "Modelo de ordenanza municipal de protección ambiental" de la Dirección General de Política Ambiental del MOTMA de 1.994.

### **7.2.2. Residuos sólidos urbanos.**

#### **A) Objetivo**

El objeto de estas Normas es la ordenación y vigilancia de la recogida y tratamiento de los residuos, en orden a la protección del medio ambiente y el aprovechamiento de los mismos mediante la adecuada recuperación de los recursos en ellos contenidos.

#### **B) Clasificación**

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, se clasifican en:

**B.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 que se disponga en una Ordenanza Municipal específica.

**B.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 derivados de actividades domésticas

#### **C) Normativa aplicable.**

**C.1.** Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, de la CAM (Evaluación de Impacto Ambiental previa y aplicación de la ley 10191), planes sectoriales, Ley 4211.975, 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 1.16311.986, de 13 de junio, que lo modifica.

**C.2.** También será de aplicación el Real Decreto 31911.991 por el que se establecen acciones sobre la producción, comercialización, empleo, reciclado y relleno de los envases para alimentos líquidos.

**C.3.** 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 2011.986, de 14 de mayo y su Reglamento de Ejecución, Real Decreto 83311.988, así como la normativa específica existente para determinados residuos tóxicos y peligrosos. Decreto 61194 sobre Gestión de residuos biosanitarios y citotóxicos en la CAM y demás normativa de aplicación.

#### **D) Gestión municipal.**

**D.1.** Los servicios municipales deberán recoger y dar tratamiento a los residuos abandonados en todos los terrenos que no sean de propiedad privada, imputando el coste de los servicios prestados a los responsables, sin perjuicio de la sanción que corresponda imponer ni de la reclamación de las responsabilidades civiles y criminales del abandono.

**D.2.** Los materiales residuales depositados por particulares para su tratamiento o eliminación en instalaciones municipales, adquirirán el carácter de propiedad municipal, de acuerdo con lo establecido en la Ley.

**D.3.** El Ayuntamiento favorecerá y emprenderá las iniciativas que tengan por objeto la reducción, reutilización y reciclaje de los residuos.

**D.4.** Los productores de residuos que los entreguen para su tratamiento a un tercero no autorizado, serán responsables solidarios con éste de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de ello. Asimismo responderán solidariamente de las sanciones que procediera imponer.

**D.5.** Queda prohibido evacuar los residuos sólidos por la red de alcantarillado. Asimismo queda prohibido su almacenamiento y depósito fuera de los lugares o contenedores, que a tal fin establezcan los servicios municipales.

**D.6.** Cuando los residuos sólidos urbanos por su naturaleza, y a juicio del servicio municipal competente, pudieran presentar características que los hagan tóxicos o peligrosos, se exigirá al productor o poseedor de los mismos que, previamente a su recogida, realice un tratamiento para eliminar o reducir en lo posible estas características o que los deposite en forma o lugar adecuados.

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

#### **A) Objetivo**

**A.1.** La ordenanza tiene por objeto establecer las disposiciones básicas necesarias para que en el vertido, conducción, tratamiento y control de las aguas residuales, estén garantizadas en todo momento la salud de las personas, la protección del ambiente y la preservación de los recursos naturales, así como garantizar una gestión eficaz en materia de obras y servicios de evacuación, tratamiento y recuperación de aguas residuales, comprendiendo, igualmente, la financiación de las obras y servicios mencionados.

**A.2.** Es aplicable el presente artículo a todo el término municipal respecto de los vertidos que se efectúen a la red de colectores municipales.

#### **B) Normativa aplicable**

- B.1.** Es de aplicación la Ley 1011.993, de la Comunidad de Madrid sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento, la Ley 29/85 de Aguas y el Real Decreto 849186 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- B.2.** Para las zonas P del PRCAM se tendrá en cuenta el art. 22.2 de la Ley 111985, a efectos de garantizar la depuración y vertido de la totalidad de las aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión.

### **C) Regulación de los vertidos**

- C.1.** 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, salvo disposición derogatoria expresa, en el Decreto 2.41411.961 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.
- C.2.** Toda instalación industrial que utilice el sistema integral de saneamiento para evaporar sus vertidos deberá presentar en el Ayuntamiento la correspondiente identificación industrial, que permitirá información técnica suficiente para evaluar si dicha actividad está comprendida o no, en los supuestos del presente artículo.
- C.3.** Quedan prohibidos los vertidos al Sistema Integral de saneamiento de todos los compuestos y materias que de forma enumerada quedan agrupados, por similitud de efectos, en la Ley 1011.993 de 26 de Octubre, sobre vertidos líquidos industriales (BOCM no 269 del 1211 1/93 en su Anexo 1)
- C.4.** Se consideran vertidos tolerados todos los que no están incluidos en el Anexo 1 citado del apartado C.3. anterior.

Atendiendo a la capacidad y utilización de las instalaciones de saneamiento y depuración, se establecen unas limitaciones generales, cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación son los que se incluyen en el Anexo 2 del BOCM, citado en el apartado anterior relativo a la Ley 1011.993.

### **D. Autorización de vertidos**

- D.1.** El Ayuntamiento autorizará el vertido o lo denegará por no ajustarse a las disposiciones de este artículo y a las Normas sobre Medio Ambiente vigentes. El plazo máximo para resolver la autorización será de 3 meses, entendiéndose denegado si se sobrepasa dicho plazo sin producirse dicha autorización.
- D.2.** Asimismo, 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.
- D.3.** En aquellos supuestos en los que por aplicación de la Ley 1011.991 de Protección del Medio Ambiente de la CAM, no haya existido un pronunciamiento previo de la Consejería de Medio Ambiente. Sobre la actividad objeto de autorización, será preceptivo un informe previo del Organismo correspondiente que será emitido en el plazo de 1 mes, y tendrá carácter vinculante.



- D.4.** Los Servicios Técnicos Municipales elaborarán un censo de vertidos donde se registraran los permisos concedidos, fecha de concesión, clase de actividad, localización, composición, caudal y periodicidad del vertido, proceso, titular de la actividad generadora del vertido, punto de vertido y toda otra circunstancia que se considere relevante y pertinente.
- D.5.** El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de medidores de caudal vertido y otros instrumentos y medidas de control de contaminación, en los casos en que no existe fiabilidad respecto a los datos o estimaciones aportados por el usuario.

#### **7.2.4. USOS de las aguas subterráneas.**

##### **A. Condiciones de uso**

- A.1.** Toda persona física y jurídica que pretenda hacer uso de las aguas subterráneas, deberá cumplir la normativa vigente al respecto y, en su caso, recabar de la Administración competente las autorizaciones pertinentes.
- A.2.** Dichas autorizaciones o documentos deberán presentarse en el Ayuntamiento al solicitar la preceptiva licencia municipal de obras

##### **B. Censo de pozos**

El Ayuntamiento elaborará un censo de los pozos existentes en el término municipal.

##### **C. Control de calidad**

Con independencia de la sujeción obligada a las normas de la Administración competente, el Ayuntamiento controlará la calidad de las aguas subterráneas, tanto por los posibles efectos ambientales como por las repercusiones que su uso pudiera ocasionar en las personas o los bienes.

#### **7.2.5. Contaminación atmosférica (vertidos gaseosos)**

##### **A. Objetivo**

- A.1.** El objeto de la presente norma es regular cuantas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de producir emisiones de gases o partículas sólidas o líquidas en el Término Municipal para evitar la contaminación atmosférica y el riesgo que provoque a la salud de las personas, a los recursos naturales y al ambiente.
- A.2.** A los efectos de este artículo, se entiende por contaminación atmosférica, la producida por formas de la materia, de acuerdo con la Ley 3811.972 de Protección de Ambiente Atmosférico, la presencia de aire de materias que implique riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

##### **B. Normativa aplicable**

- B.1.** Para la determinación de las actividades potencialmente contaminadoras se estará a lo dispuesto en el Art. 41 y siguientes del Reglamento que desarrolla la Ley citada en el apartado A.2. anterior, aprobado por Decreto 83311.975, sus anexos y legislación concordante.
- B.2.** Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 83311.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior; en el Decreto 2.41411.961 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.

**B.3. Para contaminantes concretos.**

Para SO<sub>2</sub> y partículas en suspensión: Regulación por RD 1613185 y RD 1154186 que son modificaciones del citado Decreto 833175.

Para Plomo: El RD 717187 adapta la legislación vigente a las especificaciones comunitarias.

Dióxido de nitrógeno: Directiva 851203

Azufre en combustibles: Directiva 871219 CEE y RD 1485187 que modifica al RD 2482186.

Amianto: RD 108191 y Directiva 871217 CEE

**C. Contaminación de origen residencial**

**C.1.** Todas las instalaciones de combustión, cualquiera que sea el combustible utilizado y el uso a que estén destinadas, cuya potencia calorífica sea superior a 25.000 Kcal/h, precisarán para su funcionamiento de la correspondiente licencia o autorización que podrá, en su caso, quedar incluida en la actividad principal

**C.2.** Toda modificación, sustitución o transformación en las instalaciones de la combustión existentes, precisará de licencia municipal, adaptándose a la normativa general sobre la materia.

**C.3.** Todas las instalaciones cuya potencia calorífica sea inferior a 25.000 Kcal/h no precisará de la licencia para el funcionamiento, pero aquellas que por su situación, características propias o de sus chimeneas de evacuación, a juicio de los Servicios Técnicos, supongan un riesgo potencial o real de contaminación del aire y una acusada molestia al vecindario por la evacuación de humos, gases, vapores u otras emanaciones al exterior, estarán obligados a adoptar las oportunas medidas correctoras que se impongan

**C.4.** Las instalaciones y funcionamiento de los generadores de calor, con el fin de racionalizar su consumo energético, se ajustarán a la reglamentación de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria e instrucciones técnicas complementarias, en aplicación del Decreto 161811980.

**D. Contaminación de origen industrial**

**D.1.** Los Planes Parciales o demás instrumentos de desarrollo que prevean ubicar actividades de carácter industrial, necesitarán incluir un preciso estudio sobre la contaminación atmosférica de la zona y su posible evolución, estableciéndose, en caso necesario, las condiciones para su total o parcial eliminación.

**D.2.** Se consideran industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera las definidas en el Decreto 83311975 de Protección del Ambiente Atmosférico, a las cuales se aplicará todo cuanto éste dispone, y en particular, los límites de emisión máximos.

**D.3.** Para las industrias citadas en el apartado anterior, será requisito indispensable, previo a la concesión de su licencia municipal, la presentación de un estudio o proyecto, suscrito por técnico competente, en el que se justifique el cumplimiento del citado Decreto y legislación aplicable vigente.

**7.2.6. Contaminación acústica y vibratoria.**

#### **A. Objetivo**

- A.1.** La presente norma regula la actuación municipal para la protección del medio ambiente contra las perturbaciones por ruidos y vibraciones, así como contra los producidos por radiaciones ionizantes.
- A.2.** Se entiende por contaminación acústica y vibratoria la contaminación por formas de la materia.

#### **B. Normativa aplicable**

- B.1.** La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA- 9 1, 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.
- B.2.** Sobre determinaciones y limitación de potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de construcción y otras fuentes sonoras, se tendrá en cuenta el RD 24511989.
- Sobre homologación de vehículos automóviles, en lo que se refiere al ruido por ellos producidos, se tendrá en cuenta el Decreto 143911.972.
- Sobre protección sanitaria contra radiaciones ionizantes, el RD. 53192 y el RD 1.42811 986 sobre pararrayos radioactivos.

#### **C. Obligatoriedad**

- C.1.** La normativa aplicable es de obligatorio cumplimiento para toda actividad que se encuentre en funcionamiento, ejercicio o uso y comporte la producción de ruidos molestos o vibraciones.
- Es exigible mediante la correspondiente concesión de licencia para toda clase de construcciones, demoliciones, obras en la vía pública e instalaciones industriales, comerciales, recreativas, musicales, espectáculos y de servicios y cuantas se relacionan en las ordenanzas sobre usos pormenorizados y globales de las presentes Normas, así como para su ampliación o reforma que se proyecten o ejecuten a partir de la vigencia de aquellas, y en su caso, como medida correctora exigible, de conformidad con lo establecido en el RAMINP.
- C.2.** Quedan también sometidas a las prescripciones de estas Ordenanzas, todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, vehículos y medios de transporte, y en general, todos los elementos, actividades, actos y comportamientos que produzcan ruidos, vibraciones o radiaciones ionizantes que puedan ocasionar molestias al vecindario o que modifiquen el estado natural del ambiente circundante, cualquiera que sea su titular, promotor o responsable y lugar público o privado, abierto o cerrado, en el que esté situado.

#### **7.2.7. 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-91 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 24-1 0-79.
- Educativa: Orden del ministerio de Educación y Ciencia de 13-1 1-84.
- Espectáculos: Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

#### **7.2.8. 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 2.8 1611.982, del Ministerio del Interior.
- Espectáculos Taurinos. Orden del Ministerio de la Gobernación, de 15 de marzo de 1.962.

## **ART. 7.3. PROTECCION DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.**

### **7.3.1. Del paisaje natural.**

#### **A. Protección del paisaje natural.**

**A.1.** Las Normas 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. Asimismo es de aplicación la Normativa Urbanística incluida en el ANEXO 1 a este capítulo: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN PARA ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS, así como las condiciones específicas que puedan incluirse en las Determinaciones Vinculantes de las FICHAS (FICHEROS) del volumen de condiciones específicas de los ámbitos de gestión.

**A.2.** 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:

- Protección de la topografía natural del terreno impidiendo, en lo posible, actuaciones que alteren las características morfológicas y edafológicas del mismo.
- Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc.

### **7.3.2. De la imagen del núcleo urbano y de la escena urbana.**

#### **A. Protección del perfil del núcleo.**

**A.1.** Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, y especialmente el correspondiente al casco antiguo, 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 la fachada de este.

**A.2.** 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.

#### **B. Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.**

Se protegerá y conservará, la trama urbana que caracteriza al casco antiguo, impidiendo la desaparición del tejido urbano y tipologías verdaderamente representativas del mismo. Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dicho casco se contengan, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otros elementos propios del núcleo.

#### **C. Conservación de los espacios.**

- C.1.** 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, en aplicación del Art. 21 del TRLS y 10.1. del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- C.2.** 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.
- C.3.** 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.
- C.4.** Los Proyectos de Urbanización, así como los de edificación deberán justificar documentalmente (memoria y planos) los siguientes aspectos:
  - Medidas para conservar y proteger el arbolado existente.
  - Plantaciones previstas.
  - Recursos hídricos disponibles para riego.Se consideran inadecuadas las especies no autóctonas, así como las plantaciones masivas de césped por el consumo de agua que conllevan; a estos efectos no se permitirá plantar una superficie superior al 30% de la superficie total de las parcelas.

#### **D. Cierres de parcela, cercas y vallados.**

- D.1.** Competencia general. El Ayuntamiento ejercerá las competencias en términos de la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma de Madrid en materia de: seguridad en- lugares públicos/protección civil, prevención y extinción de incendios y protección del medio ambiente en aplicación del Art. 25.2. Apartados a), c) y f) de la LRBRL 711.985.
- D.2.** Características. Deberán cumplir con lo expresado en el Art. 5.6.14. c) correspondiente a las Normas Generales de edificación.
- D.3.** Otras condiciones
  - 1. El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial, salvo disposición expresa en contrario del Ayuntamiento a efectos de conservación de elementos de cierre singulares, árboles valiosos o peñascos existentes.
  - 2. Al producirse la apertura de nuevas vías, 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.
  - 3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma. 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.

#### **E. Supresión de barreras físicas.**

- E.1.** 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 vías públicas.
- E.2.** A estos efectos se tendrá en cuenta la legislación vigente fundamentalmente.

#### **F. Mobiliario urbano.**

- F.1.** Se seguirán las directrices emanadas de los Servicios Técnicos Municipales, en orden a conseguir una adecuación estética y funcional, dependiendo de la escala de la intervención.
- F.2.** Se procurará una homogeneización de los elementos de mobiliario urbano, coordinando los criterios de los distintos servicios municipales (urbanismo, arquitectura, vías y obras, etc.) en orden a lograr una actuación integral en la escena urbana.

#### **G. Anuncios.**

##### **G.1. Prohibiciones expresas.**

Se prohíbe expresamente:

- 1. 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.
- 2. La publicidad acústica.
- 3. La publicidad estática se prohíbe con carácter general en las vías y espacios públicos, permitiéndose únicamente mediante regulación que el Ayuntamiento apruebe según ordenanza específica.  
En espacios privados se permitirá la publicidad con las restricciones derivadas de las condiciones específicas de las Áreas de Interés Ambiental, conjuntos históricos, y el art. 138 del TRLS con carácter general.
- 4. 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.
- 5. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- 6. En aplicación del Art. 24 de la Ley 2511.988 de carreteras, se prohibirán las instalaciones publicitarias que por su ubicación y orientación directamente destinadas a los usuarios de la Autopista NVI, puedan constituir un riesgo para la seguridad de los mismos.

##### **G.2. Condiciones para la publicidad**

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.
3. 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. No dará lugar a derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea
4. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere oportuno.
5. 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.

#### **H. Señalización de tráfico.**

- H.1.** 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 vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.
- H.2.** En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

#### **I. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.**

- I.1.** Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.
- I.2.** En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.
- I.3.** Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en la Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

#### **J. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.**

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial (en correspondencia con las denominadas Áreas de Interés Ambiental) 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.

#### **K. 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.

### **ART. 7.4. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**

#### **7.4.1. Articulación de la protección.**

La protección se articula mediante un Catálogo propiamente dicho, en donde se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren, y mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección predominantemente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación del casco antiguo.

#### **7.4.2. Régimen de usos**

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente ordenanza, teniendo en cuenta además las condiciones particulares definidas en el Art. 4.12 de esta Normativa.

#### **7.4.3. Estructura y tipos de protección**

- a) Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.
- b) Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS

PROTECCION DE ZONAS URBANAS

PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS (cautelar)

#### **7.4.4. Protección individualizada de elementos**

- a) Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos (edificios y conjuntos) urbanos, protección que por la naturaleza compacta del núcleo se hace extensiva, con el mismo grado de protección, a las parcelas que soportan a dichos elementos, salvo indicación expresa en contrario en las Fichas correspondientes.

- b) Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:

##### **Grado 1º. PROTECCION INTEGRAL**

Que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.



**Grado 2º. PROTECCION ESTRUCTURAL.**

Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

**Grado 3º. PROTECCION AMBIENTAL ESPECIFICA.**

Que se aplica a edificios que, bien aislados o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, sin perjuicio de la protección ambiental que se instrumenta desde las ordenanzas de zona de las áreas centrales del núcleo urbano.

**7.4.5. Protección de zonas urbanas.**

- a) La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el casco antiguo, estableciéndose dicha protección desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos (CAP. 6) como desde las condiciones particulares de edificación (CAP. 11)
- b) La protección articulada en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:
  - Por una parte unifica los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.
  - Y por otra, en base a la misma normativa y sus propias condiciones estéticas, se genera una protección ambiental continua en toda la zona.

**7.4.6. Protección de yacimientos arqueológicos.**

- a) Los bienes catalogables de este tipo requerirán para su protección de la delimitación de las áreas afectadas, que con carácter precautorio han de ser sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimientos de tierras u otros.
- b) Los trabajos de identificación, delimitación y definición de las normas de protección que en su caso sean de aplicación corresponden a la Consejería competente de la CAM.
- c) En Catálogo complementario se delimitan o delimitarán los ámbitos aproximados, que tendrán en todo caso la consideración de anotación preventiva de conformidad con lo establecido en el artículo 87.3 del Reglamento de Planeamiento. Las zonas de Protección se señalan en el Plano de Clasificación a Escala 1:110.000.
- d) Se tendrán en cuenta en todo caso "las condiciones para la protección del Patrimonio Arqueológico" en el término municipal de Torrelodones redactadas por los Servicios Técnicos de la Dirección Gral. de Patrimonio e incorporadas en el ANEXO 2 de este Capítulo.

**7.4.7. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado.**

A continuación se exponen por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.

**A. Obras de mantenimiento.**

- A.1. Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.
- A.2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de comisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- A.3. Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

#### **B. Obras de consolidación.**

- B.1. Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.
- B.2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.
- B.3. Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

#### **C. Obras de recuperación.**

- C.1. Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.
- C.2. La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

#### **D. Obras de acondicionamiento.**

- D.1. Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como de una determinada época o tipología.

- D.2. Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.
- D.3. Las soluciones de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

#### **E. Obras de reestructuración.**

- E.1. Son las que al objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.
- E.2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.
- E.3. En cualquier caso, y de forma excepcional, si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznable, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesitasen, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente.
- A tal efecto el departamento competente en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid deberá emitir informe favorable de forma previa a la concesión de la licencia, a la vista del proyecto y la documentación de todo orden necesaria para la mejor comprensión de la propuesta, que deberá contar con un informe pericial de la situación real física de los cerramientos, sus condiciones estructurales, materiales y de terminaciones.
- E.4. La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con éstos.

#### **F. Obras de ampliación.**

- F.1. Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas o el aprovechamiento de los espacios bajo

cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad y alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

- F.2. Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y la proyectada, tanto gráfica como escrita, y la justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, con descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

#### **G. Obras de demolición.**

- G.1. Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de ruina física o económica irrecuperable.

- G.2. En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

- G.3. En este último sentido el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

- G.4. Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, éste se declarará en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

b) El coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

- G.5. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.
- G.6. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

#### **7.4.8. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.**

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

##### **A. Grado 1º. Protección INTEGRAL.**

- A.1. Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elemento o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.
- A.2. En consecuencia se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser de entre las descritas en el epígrafe anterior las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.
- A.3. Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.
- A.4. Se permiten excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

##### **B. Grado 2º. Protección ESTRUCTURAL.**

- B.1. Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.
- B.2. Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento.

##### **C. Grado 3º. Protección AMBIENTAL.**

- C.1. Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.
- C.2. Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración.
- C.3. Así mismo se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura del bien catalogado, que no supongan un aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, y que no existan

determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión.

- C.4. En cualquier caso la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.
- C.5. Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior de la edificación, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.
- C.6. El mismo carácter de excepcionalidad, y por tanto sometido al mismo trámite de informe antes señalado, estarán sujetas las actuaciones que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores y texturas.

## **ANEXO 1: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN PARA LOS ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS.**

### **1. NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE:**

#### **1.1.**

Con carácter general será aplicable la legislación tanto de carácter estatal, autonómico o municipal, vigente que afecte a la protección de masas arbóreas o ejemplares vegetales singulares.

En particular serán aplicables la Ley 1/85 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del mismo (Orden de 28/mayo/87) especialmente el CAP. 7: Normas de

Protección, el PRUG que entre en vigor referido al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, actualmente con protección preventiva según Decreto 44/92, la Ley 16/95 Forestal de la Comunidad de Madrid, así como la Normativa derivada de una ordenanza medio-ambiental que pueda aprobar el Ayuntamiento.

#### **1.2.**

Por razón de la Normativa ambiental y sectorial vigente en cada momento podrá exigirse la modificación o ampliación de las medidas correctoras o protectoras inicialmente establecidas.

### **2. ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA:**

#### **2.1.**

Serán actos sometidos a licencia municipal, para la buena conservación y mantenimiento de las diferentes zonas verdes de las diferentes zonas catalogadas, los siguientes:

- a) Las actividades silvícolas y los trabajos en general relacionados de una u otra manera con la conservación, explotación o regeneración de las masas forestales.
- b) Talar, apear, podar, arrancar o partir árboles, arrancar su corteza, clavar en ellos puntas o clavos, o cualquier otra actividad que los perjudique de cualquier manera.
- c) Depositar en las zonas verdes cualquier clase de productos, basuras, residuos, cascotes, piedras, papeles, plásticos, productos cáusticos o fermentables y, en general, cualquier otro elemento que pueda dañar las plantas.
- d) Destruir o dañar vegetación de cualquier clase en zona de dominio público, o en zonas privadas.
- e) Instalar cualquier clase de industria, comercio, restaurante o puesto de bebidas, refrescos, helados o productos análogos, que requieran otorgamiento previo de concesión administrativa, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.
- f) Cualquier tipo de actividad o instalación que pueda amenazar su conservación o construir impacto de medioambiental negativo.

#### **2.2.**

La existencia de licencia previa para edificación, demolición, segregación o urbanización que afecte a las parcelas o fincas donde parcial o totalmente se incluyan los espacios libres catalogados no implica de ninguna manera autorización para la tala o arranque de los espacios arbóreos en ellos contenidos.

### **3. OBLIGACIONES:**

1. Los propietarios de zonas verdes catalogadas, y las entidades urbanísticas colaboradoras están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y ornato.
2. Igualmente están obligados a realizar los adecuados tratamientos fitosanitarios preventivos.
3. El arbolado podrá ser podado en la medida que sea necesario para contrarrestar el ataque de enfermedades, o cuando exista peligro de caída de ramas o contacto con infraestructuras de servicio.
4. Si el espacio catalogado constituye un jardín privado, el propietario deberá presentar para su aprobación cualquier proyecto de jardinería o urbanización que afecte a dicho espacio.

### **4. PROHIBICIONES:**

Con carácter general, quedan prohibidas las siguientes actividades:

- a) Pisar, destruir o alterar las plantaciones de cualquier clase, exceptuando los lugares en los que expresamente quede permitido el tránsito.
- b) Cortar flores, plantas o frutos sin la autorización correspondiente.
- c) Talar o podar árboles sin autorización expresa.
- d) Arrojar o podar árboles sin autorización expresa.
- e) Dañar o molestar a la fauna presente en las zonas verdes o asociados expresamente o sin instalaciones adecuadas para ello.
- f) Encender fuego, cualquiera que sea el motivo, en lugares no autorizados expresamente o sin instalaciones adecuadas para ello.
- g) La instalación de publicidad.
- h) Encender fuego fuera de los lugares y fechas autorizadas.
- i) En general, cualquier actividad que pueda dañar a las zonas verdes o ejemplares catalogados.

### **5. RÉGIMEN DISCIPLINARIO:**

#### **5.1.**

A efectos del régimen disciplinario: suspensión, infracciones, sanciones y procedimiento será aplicable al CAP. 11 de la Ley 10/91, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

#### **5.2.**

Para la aplicación del apdo. anterior se tendrá en cuenta como método de valoración del arbolado la norma GRANADA, según ANEXO al ACUERDO del 7/Nov/91 del Consejo de Gobierno de la CAM.



## **ANEXO 2: CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORRELODONES.**

### **EPÍGRAFE 1. OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS.**

#### **1.1.**

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Torreldones, para su debida explotación y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas

Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Torreldones se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 1611985 de 26 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 11111986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1 36) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacten un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la existencia establecida por la Ley de Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente Capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

#### **1.2.**

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

#### **1.3.**

**Áreas de interés arqueológico:** El término municipal de Torreldones, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) **Área A:** Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del

Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

- b) **Área B:** Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.
- c) **Área C:** Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

## **EPIGRAFE 2. NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN**

### **2.1.**

#### **Normas para Áreas A.**

- d) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16185, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, B.O.E. 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 11 111986, de 10 de enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2). Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
- e) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados, el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General del Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.
- f) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Torreldones. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.  
Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueólogo que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

- g) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:
- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
  - Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificando por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
  - Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

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

- a) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 10011988, de 29 de septiembre, B.O.C.M. 17.10.88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiado el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
- b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

## **2.2.**

### **Normas para áreas B.**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de la Comunidad de Madrid (Ley 1611995, de 26 de junio, del Patrimonio Histórico Español, B.O.E. 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 11 111986, de 10 de enero, título V, artículo 42, puntos 1 y 2).

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plano para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

### **2.3.**

#### **Normas para áreas C.**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B en los artículos 5.19.9 y 5.19.10.

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

### **EPÍGRAFE 3. NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN.**

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarán las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.
- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

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

### **3.1.**

#### **Definición de áreas.**

Para la delimitación de las mismas ver plano de CLASIFICACIÓN DE SUELO, Escala 1:110.000 Hoja 1) de los Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

## **CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO**

### **ART. 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

#### **8.1.1. Perímetro de Suelo Urbano**

- a) Se incluyen dentro del perímetro de Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, de acuerdo con los criterios de clasificación de suelo expresados en el Art. 2.1.1 .A) de la Normativa.
- b) Dentro del ámbito de suelo urbano se expresa asimismo la división en zonas o claves de ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica en el Capítulo 11.

#### **8.1.2. Zonas homogéneas de condiciones de edificación**

- a) Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se han distinguido zonas homogéneas de aplicación de las condiciones de edificabilidad y de uso, subdivididas en su caso, en subzonas a las que se asigna uno o varios de los usos pormenorizados definidos en el Art. 4.2.6.
- b) Las diferentes zonas de ordenanza delimitada y las subzonas correspondientes son las siguientes:

##### **-ZONA 1. CA. Casco Antiguo**

Subzonas: CA.1. Grado 1  
CA.2. Grado 2

##### **- ZONA 2.RM. Residencial multifamiliar mixta**

Subzonas: RM.1. Grado 1. Multifamiliar mixta en bloque aislado.  
RM.2. Grado 2. Multifamiliar mixta en bloque aislado.  
RM.3. Grado 3. Multifamiliar mixta agrupada.

##### **- ZONA 3. RU. Residencial unifamiliar**

Subzonas: RU. 1. Grado 1.  
RU.2. Grado 2.  
RU.3. Grado 3.

##### **- ZONA 4. RUA. Residencial unifamiliar aislada**

Subzonas: RUA.1. Grado 1.  
RUA.2. Grado 2.  
RUA.3. Grado 3.

##### **- ZONA 5. CP. Conjunto con Proyecto**

##### **- ZONA 6. IA Industrial y Almacenamiento**

##### **- ZONA 7. EQ. Equipamientos y Dotaciones**

Subzonas: EQ.7.1. Comercio y Servicios  
EQ.7.2. Cultura y Escolar  
EQ.7.3. Asistencial  
EQ.7.4. Institucional  
EQ.7.5. Otros.

##### **- ZONA 8. su. Servicios urbanos**

##### **- ZONA 9. EL. Espacios libres**

Subzonas EL. 9.1. Parques  
EL. 9.2. Jardines  
EL. 9.3. Verde Deportivo  
EL. 9.4. Protección de vías  
EL. 9.5. Anexo a viario

EL. 9.6. Jardines privados

**- ZONA 1 O. Aparcamiento r Red viaria**

Subzonas 10.1. Peatonal

10.2. Coexistentes

10.3. Rodado

**- ZONA 11. F. Red Ferroviaria**

**- ZONA 12. EL. Espacio/Edificio catalogado**

- c) Las distintas zonas señaladas se corresponden con condiciones generales de edificación y uso predominantemente unifamiliar (se les asigna una CLAVE) pormenorizando dichas condiciones para las subzonas (se les asigna una SIGLA), cuyos parámetros homogeneizados constituyen las ordenanzas particulares en sentido estricto.

**8.1.3. Aplicación parcial del régimen urbanístico derivado del RDL 111,992, de 26 de Junio.**

- a) Para el ámbito del suelo urbano, en aplicación de la Disposición Adicional PRIMERA del TRLS no son obligatorias las determinaciones contenidas en la Ley, referidas a la delimitación de Áreas de Reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación.
- b) Tampoco será aplicable según preceptúa la norma legal citada, la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos a urbanizar o edificar.
- c) Son en cambio aplicables las determinaciones referentes a la Adquisición Gradual de facultades, de acuerdo con el Art. 2.5.1. de la presente Normativa.
- d) Igualmente, en aplicación a la Disposición Adicional SEGUNDA del TRLS, se determina el cálculo del aprovechamiento medio para las Unidades de Ejecución.

**ART. 8.2. ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO**

**8.2.1. Definición y tipos de ámbitos de Ejecución**

Las diferentes áreas definidas por estas Normas y reflejadas en los planos de ordenación y gestión son las siguientes:

- Áreas de Planeamiento Diferenciado
- Unidades de Ejecución
- Zonas de aplicación de ordenanzas particulares

**A) Áreas de Planeamiento Diferenciado. APD**

**A.1.** Son las así definidas y grafiadas en los planos de ordenación y gestión de las presentes Normas, de acuerdo con lo expresado en el Art. 3.3.3. Constituyen zonas de suelo urbano con distinto grado de consolidación

**A.2.** Si excepcionalmente están pendientes de equidistribución, o constituyen casos especiales, con una casuística específica respecto del sistema de actuación aplicado, se denominan como APD\*

**B) Unidades de Ejecución.**

Ámbitos de gestión continuos o discontinuos, que cumplen los siguientes requisitos:

- Superficie suficiente para permitir un desarrollo autónomo como unidad independiente de gestión.
- Delimitación que permita, en aplicación del Art. 144.1 del TRLS, el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, con arreglo a la legislación urbanística aplicable.

- Viabilidad económica de la actuación.

Dentro de este tipo de ámbitos se hace la siguiente distinción:

**B.1. Áreas Especiales /UE\***

No constituyen en realidad unidades de gestión en sentido estricto, sino que se consideran ámbitos en los que la concesión de licencias está precedida de determinadas actuaciones, utilizando en su caso la figura de planeamiento adecuada al tipo de problema que cada una representa.

Puede tratarse de áreas "ya gestionadas", con objetivos recogidos en un convenio, con arreglo a la legislación autonómica, que no impliquen la aplicación y desarrollo de ningún instrumento de ordenación, sino conservación de edificios /espacios protegidos, permutas de suelo, transferencias de aprovechamientos, etc.

**B.2. Unidades de Ejecución en sentido estricto/UE**

Constituyen ámbitos de suelo urbano pendientes de equidistribución, cuyo desarrollo queda condicionado a la aprobación del instrumento de ordenación o planeamiento de desarrollo que se considere más adecuado y a la aprobación subsiguiente del sistema de actuación.

**C) Zonas de aplicación de ordenanzas particulares.**

Son las diferentes áreas homogéneas de aplicación de las condiciones de edificabilidad y uso, reguladas por el CAPITULO 11 de esta Normativa.

Dentro de estos ámbitos, se establece la siguiente distinción:

**C.1. Zona de Actuación Directa (ZAD)<sup>5</sup>**

Son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo, y que por lo tanto, se rigen por la aplicación directa de las condiciones de la ordenanza particular que les sea de aplicación.

Todas las zonas definidas en el Art. 8.1.2. b) de este capítulo pueden constituir Zonas de Actuación Directa, salvo que concurran las circunstancias descritas en los apartados C.2 y C.3 siguientes.

**C.2. Zonas de Actuación Diferida (ZAD\*)<sup>1</sup>**

Son ámbitos continuos de gestión que precisan, con carácter previo a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación para la concesión de licencia, la tramitación de un Plan Especial (PERI) o un Estudio de Detalle y Proyecto de Obras ordinario de urbanización, con el objeto de definir los viarios interiores de acceso a las edificaciones que resulten necesarios, cumpliendo las condiciones de parcelación establecidas en las ordenanzas particulares de zona.

**No podrá constituirse una Zona de Actuación Diferida sobre la Zona 4 (Residencial Unifamiliar Aislada)**

**C.3. Conjuntos con Proyecto CP**

De acuerdo con la definición de uso pormenorizado del mismo nombre, del Art. 4.10.1 de esta Normativa, las zonas así delimitadas y grafiadas como tal en los planos de ordenación y gestión, cumplen alguno de los siguientes supuestos:

- Zonas concebidas y ejecutadas conforme a un Proyecto Técnico específico presentando, en consecuencia, una homogeneidad propia, tanto en los

---

<sup>5</sup> De acuerdo con la definición de estas zonas, no es posible distinguir a priori, entre unas y otras en los planos de ordenación y gestión, remitiéndose a la numeración genérica de zonas (1 a 12) definidas en el Art. 8.1.2.



aspectos de ordenación urbanística y viaria como en los arquitectónicos. Constituyen unidades de ordenación en si mismas que las Normas Subsidiarias integran con sus propias características.

- Proceden de ajustar las determinaciones de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes o de la directa aplicación de las condiciones de edificación y uso derivadas de aquellas, no siendo asimilables a las Ordenanzas que se proponen en estas Normas.

Pueden constituir por lo tanto trozos de Planes Parciales (actuales APD) consolidados o desarrollo de antiguas Áreas de Intervención.

- Se corresponde con la Zona 5, definida en el Art. 8.1.2.b) de este Capítulo.

A los conjuntos que provienen del desarrollo de la anterior Normativa, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se les identifica con la clave CP\*.

### **8.2.2. Condiciones para su desarrollo**

En aplicación de lo establecido por estas Normas Subsidiarias, el suelo urbano se desarrollará en alguna de las siguientes formas:

#### **A) Actuaciones incluidas en áreas APD**

- A.1.** En general, serán de aplicación las condiciones de ejecución determinadas en los apartados b) y c) del Art. 3.3.3. de esta Normativa urbanística, debiendo cumplir en todo caso las determinaciones de las Fichas correspondientes.
- A.2.** Si el grado de desarrollo del Área corresponde a la finalización de las obras de urbanización o se prestan las garantías establecidas en el CAP. 6, las zonas de ordenación del Plan Parcial, serán asimilables en cuanto condiciones de gestión, a las Zonas de Actuación Directa, siempre y cuando las propias ordenanzas de dicho Plan, o el Ayuntamiento, en aplicación del apartado C.2.2. del Art. 3.4.3. de estas Normas, no impongan la obligatoriedad de un Estudio de Detalle u otro instrumento de Planeamiento. En este último caso, las zonas objeto de desarrollo son asimilables a las Zonas de Actuación Diferida.
- A.3.** Si se trata excepcionalmente de un área APD\* (pendiente de equidistribución), no podrá procederse a su ejecución hasta que esté aprobado el Proyecto Compensatorio derivado del Sistema de Actuación asignado o del que pudiera establecer el Ayuntamiento, en aplicación del Artículo 3.3.2. de la Normativa.
- A.4.** En el caso de que el APD esté completamente consolidado y sea asimilable a la ordenanza del área homogénea próxima, en los planos de ordenación y gestión, se asignará al mismo, la ordenanza correspondiente de zona, entendiéndose que el APD queda integrado en el tejido urbano como una zona más de Actuación Directa y por lo tanto, su diferenciación en la ficha correspondiente quedará virtualmente sin efecto.

#### **B) Actuaciones incluidas en UE**

Las condiciones generales de aplicación serán las derivadas del articulado de esta Normativa, debiendo cumplir en todo caso las determinaciones de las Fichas correspondientes.

- B.1.** Para la delimitación, modificación y anulación de las Unidades de Ejecución se tendrá en cuenta el Art. 3.3.1.
- B.2.** Para la determinación del Sistema de Actuación así como su sustitución, el Art. 3.3.2.

- B.3.** Las obligaciones de los propietarios en cuanto a cesiones gratuitas de terrenos se regulan según el Art. 3.3.4.
- B.4.** Los deberes de los propietarios en cuanto al costeamiento de gastos de urbanización, y conservación de la misma se regulan por los Art. 3.3.5 y Art. 3.3.6. respectivamente.
- B.5.** La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, 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.
- B.6.** La materialización del derecho a edificar, se realizará de acuerdo con el Art. 3.3.7. de esta Normativa.
- B.7.** Podrán realizarse conjuntamente varias Unidades de Ejecución contiguas, si así lo solicitan todas las propiedades implicadas, respetando las determinaciones vinculantes y condiciones específicas de las Fichas correspondientes.  
Para la aprobación del expediente, se seguirá el mismo trámite que para la delimitación / modificación de las Unidades de Ejecución, de acuerdo con el Art. 3.3.1. c) de la Normativa.

### **C. Actuaciones en zonas de aplicación en ordenanzas particulares**

- C.1.** En las ZAD (Zonas de Actuación Directa), bastará el otorgamiento de licencia basado en la tramitación de la correspondiente Documentación Técnica, (Proyecto de Obras, normalmente) según el procedimiento establecido en el Art. 3.4.3 de estas Normas.
- C.2.** En las ZAD\* (Zonas de Actuación Diferida) será necesaria la tramitación y aprobación -previa a la del Proyecto de Edificación- de un Estudio de Detalle y del correspondiente Proyecto de Obras ordinario de urbanización que puede tramitarse, después de la aprobación de aquél, conjuntamente con el Proyecto de Edificación, aunque en expedientes separados.  
Para la apertura de viario público se tramitará obligatoriamente un Plan de Reforma Interior (PERI) que deberá abarcar como mínimo la totalidad de una manzana, salvo que el Ayuntamiento dispusiera lo contrario.
- C.3.** Para las ZAD\* definidas en el apartado C.2 anterior y cuando no sea necesario un PERI, el Estudio de Detalle, definirá las alineaciones y rasantes del viario no previsto en los planos de ordenación. Dicha definición del viario interior de acceso a las edificaciones se derivará de la ordenación/reordenación de volúmenes en la zona, de acuerdo con las especificaciones de estas Normas y en aplicación del Art. 65.3 del Reglamento de Planeamiento.  
Los Estudios de Detalle tendrán por tanto la doble función que les asigna el Art. 9 1.2 del TRLS y cumplirán en cuanto a documentación lo determinado por el Art. 8.3 de este Capítulo.  
En ningún caso por lo tanto, podrán aparecer viarios no previstos en los planos de ordenación con la aprobación de un Proyecto de Parcelación, aunque se cumpla con las condiciones de parcela mínima.

## **ART. 8.3. ACTUACIONES MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE**

### **8.3.1. Obligatoriedad, objetivos y funciones**

- a) La obligación de tramitación de un Estudio de Detalle queda enmarcada dentro del concepto de Documentación complementaria que puede exigir el Ayuntamiento en el procedimiento de concesión de licencias, de acuerdo con el Apdo. (2.2.2. del Art. 3.4.3. de esta Normativa.
- b) Será preceptiva su formulación previa a la licencia en los ámbitos de gestión definidos por el Art. 8.2. anterior cuando así se mencione expresamente en estas Normas. En particular:
  - b.1) En las Unidades de Ejecución (UE) cuando figure como determinación vinculante en las Fichas correspondientes.
  - b.2) Igualmente serán preceptivas en los casos de Planes Parciales o Especiales asumidos (APD), que prevean proyectos o anteproyectos necesarios para concretar volúmenes de ordenación.
  - b.3) En las zonas de aplicación de condiciones particulares, cuando se prevea la apertura de viario interior derivado de una ordenación de volúmenes (ZAD\*).
- c) Además podrá realizarse, por iniciativa privada o a propuesta del Ayuntamiento, de acuerdo con el apartado a) anterior, cuando se estime necesario con alguna de las finalidades siguientes, de acuerdo con el Art. 91 del TRLS. y Art. 65 del Reglamento de Planeamiento.
  - c.1) Señalamiento de alineaciones y rasantes y10 ordenación de volúmenes con la función de complementar las determinaciones omitidas por las presentes Normas, pero derivadas de ésta.
  - c.2) Idéntico objetivo, con la función de reajustar o adaptar las determinaciones señaladas en las presentes Normas, es decir, realizar una concreción o desarrollo interpretativo de previsiones ya operadas por aquellas.
  - c.3) Completar la red de comunicaciones definidas en los planos de ordenación correspondientes con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a la edificación cuya ordenación concreta no se fija en estas Normas ni en otra clase de planeamiento subsiguiente.

### **8.3.2. Limitaciones a su contenida**

- a) La función del Estudio de Detalle debe desarrollarse dentro de precisos límites señalados por el Art. 91.3 del TRLS:
  - Mantenimiento de las determinaciones fundamentales del planeamiento, sin que pueda contener las propias del rango de las Normas Subsidiarias.
  - Inalterabilidad del aprovechamiento de sistemas
  - Prohibición de ocasionar perjuicio o modificar las condiciones de ordenación de los predios colindantes
- b) En aplicación del Art. 65.4 del Reglamento de Planeamiento, en relación con las condiciones generales de edificación y las particulares de cada zona, los Estudios de Detalle podrán reajustar la altura, ocupación, disposición y estética de la edificación, sin sobrepasar el caso de máxima altura y ocupación que debiera darse, entre todas las parcelas de cada zona, al aplicar aquellas condiciones.
- c) Igualmente, no resultará aumentado, en el ámbito del Estudio de Detalle, el volumen edificable, la densidad de población o el uso exclusivo o predominante.

### **8.3.3. Documentación exigible**

- A) Los Estudios de Detalle que se presentan en el Ayuntamiento tendrán en su documento, además de lo señalado en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento, toda la documentación necesaria para ilustrar y justificar su contenido y finalidad, entre la que se contará como mínimo:
- a) Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.
  - b) Parcelarios y justificantes de la propiedad
  - c) Alzados de la actuación resultante
  - d) Fotomontaje o perspectivas del resultado final de la actuación pretendida.
  - e) Planos de emplazamiento, normativa y alineaciones
    - e.1) Plano de situación en relación con la ciudad (hoja a escala mínima 1:15.000 de Normas)
    - e.2) Plano de ordenación vigente (hoja a escala mínima 1:12.000 y 1:11.000 de Normas)
    - e.3) Plano parcelario y su delimitación, con referencia a plano catastral oficial del Ayuntamiento (Esc. 1:11.000)
    - e.4) Plano de estado actual de los terrenos y la edificación
    - e.5) Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones resultantes (escala mínima 1:1500)
- B) En los Estudios de Detalle deberán señalarse las previsiones sobre la conservación por los propietarios de las infraestructuras, espacios libres y dotaciones que no sean de cesión al Municipio, a fin de que después de su aprobación se garantice, por medio de los correspondientes compromisos, su mantenimiento y conservación.

#### **ART. 8.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS (FICHAS) PARA LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO (APD)**

##### **A) Condiciones Aplicables**

Además de las condiciones expresadas en el apdo. A) del Art. 8.2.2. de este capítulo, se tendrán en cuenta las condiciones vinculantes e indicativas de las FICHAS de las APD, contenidas en el FICHERO 1 del ANEXO a estas Ordenanzas

##### **B) Contenido de las FICHAS**

Las **FICHAS DE AREAS APD EN SUELO URBANO** contienen la siguiente documentación gráfica y escrita:

##### **B.1. CUADRO A: CONDICIONES ESPECÍFICAS: ANTECEDENTES, PARÁMETROS Y DETERMINACIONES.**

- Referencia a situación en hojas correspondientes a Planos de Delimitación y Alineaciones a escala 1/1.000<sup>6</sup>, de Zonificación y Gestión a 1:12.000 de las presentes Normas y de Estructura General a 1:15.000.
- Referencia al Instrumento de ordenación previamente aprobado y al Sistema de Actuación.
- Usos lucrativos y no lucrativos previstos
- Superficies de cesión, superficies netas y superficie total.
- Índice de edificabilidad media (neta) respecto del total del ámbito.
- Densidad neta y bruta equivalente homogeneizando usos lucrativos no residenciales.

---

<sup>6</sup> Puede darse la circunstancia de que el ámbito no esté recogido de forma completa en la colección de planos a esta escala, pero en todo caso figurará en el plano a escala 1:12.000.

- Descripción del estado actual, con referencia al grado de consolidación y urbanización.
- Determinaciones complementarias vinculantes e indicativas

## **B.2. CUADRO B: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS Y DE LA EDIFICACIÓN 1 RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES**

Se resumen en este CUADRO los parámetros fundamentales de las Ordenanzas específicas propias del Instrumento de Desarrollo aprobado que pueden ser modificadas o reajustadas por las Determinaciones vinculantes del cuadro anterior. También se refleja en este CUADRO:

- Sistema de Actuación (Incorporado o Propuesto)
- Aprovechamiento (Incorporado y<sup>10</sup> Propuesto)
- Techo edificable
- Número total de viviendas (existentes y pendientes de ejecutar)
- Ordenanza de Zona de referencia.

## **B.3. PLANO: CONDICIONES DE ORDENACIÓN ORIGINALES**

Copia del plano oficialmente aprobado que corresponderá normalmente con el plano de zonificación del Plan Parcial y en su defecto con el de Compensación/ Parcelación del instrumento de equidistribución.

Si se trata de un Estudio de Detalle será el plano oficial de Alineaciones y rasantes y/o ordenación de volúmenes.

## **B.4. PLANO: ORDENACIÓN INCORPORADA A NORMAS SUBSIDIARIAS**

- Plano de Zonificación y Gestión a escala 1:12.000 de la Documentación gráfica de las Normas Subsidiarias.
- Este plano se considerará vinculante en caso de contradicción con los planos del Documento de planeamiento original, tanto en cuanto delimitación del ámbito, y de alineación como respecto definición de manzanas o zona para aplicación de las ordenanzas particulares.
- Son por lo tanto vinculantes las superficies derivadas de esta documentación gráfica: superficie total, superficie de zona y superficies de cesión.

## **ART. 8.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS (FICHAS) PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE).**

### **A) Condiciones aplicables**

Además de las condiciones expresadas en el apartado B) del Art. 8.2.2 de este Capítulo, se tendrán en cuenta las condiciones vinculantes e indicativas de las FICHAS de las UE, contenidas en el FICHERO 2 del ANEXO a estas Ordenanzas: CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN, vinculadas de forma inseparable a las determinaciones de aquellas.

### **B) Contenido de las FICHAS**

LAS FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO contienen la siguiente documentación gráfica y escrita:

#### **B.1) CUADRO: CONDICIONES ESPECÍFICAS: PARÁMETROS, USOS, ORDENANZAS Y DETERMINACIONES.**

- Referencia a situación en Hojas correspondientes a Planos de Delimitación y Alineaciones a escala 1/1.000<sup>7</sup>, de Zonificación y Gestión a 1:12.000 de las presentes Normas y de Estructura General a 1:15.000.

<sup>7</sup> Puede darse la circunstancia de que el ámbito no esté recogido de forma completa en la serie de planos a esta escala, pero en todo caso, figurará en el Plano a escala 1:12.000.

Objetivo y descripción del estado actual de los terrenos que comprende el área delimitada, superficie y situación.

**Determinaciones vinculantes** referidas a:

- **Usos pormenorizados** admitidos, según la definición de los mismos realizada en el CAP.4 de esta Normativa, con expresión de los usos lucrativos y usos sin aprovechamiento, así como las superficies de cesión.
- **Ordenanzas particulares** de zona/subzona que sean de aplicación y compatibilidad, en su caso, de las mismas.
- **Índices de edificabilidad** correspondientes para cada zona o subzona.
- **Cálculo del Aprovechamiento Medio (Am)** en aplicación del Art. 96 del TRLS dividiendo la edificabilidad total correspondiente a los diferentes usos lucrativos, incluido el dotacional privado, si existiera, previamente homogeneizados mediante coeficientes de ponderación, por la superficie total de la UE, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, existentes.
- **Aprovechamiento urbanístico patrimonializable (AUP)** total de la UE, descontando, en su caso, el porcentaje (hasta un 10%) de cesión al Ayuntamiento.
- **Sistema de Actuación**
- **Número máximo de viviendas y/o Densidad bruta.**

**Determinaciones indicativas:** variable en cada caso y referidas generalmente a la definición del anexo a viario, secciones de viales, sistema de actuación, o criterios de diseño para los Estudios de Detalle o Proyecto de Urbanización.

## **B.2. PLANO: ORDENACIÓN EN NORMAS SUBSIDIARIAS**

- Plano de Delimitación y Alineaciones a escala mínima 1/1.000, que debe entenderse complementariamente y de mayor definición que el plano de Zonificación y Gestión a escala 1/2.000 de la Documentación gráfica general de las Normas Subsidiarias.
- En caso de contradicción de este plano con uno de la misma o inferior escala, de la Documentación gráfica general de las Normas, prevalecerá el de la FICHA correspondiente en cuanto delimitación y superficies.

## **C. Criterios para la interpretación de las fichas:**

**C.1.** Prevalecerán las determinaciones gráficas sobre las numéricas, respecto de la superficie total de la UE y de las diversas zonas o subzonas.

- No constituirá por lo tanto modificación de la UE el reajuste numérico de dichas superficies, siempre y cuando no suponga una desviación en \* del 5% respecto de las que figuran en la FICHA.
- Manteniendo las edificabilidades de las ordenanzas particulares y coeficientes de homogeneización, podrán variar los parámetros de "superficie total construida homogeneizada", AUP (Aprovechamiento urbanístico patrimonializable), como consecuencia de las variaciones en el porcentaje citado de las superficies totales y parciales.

**C.2.** Aunque no aparezca la ordenanza particular aplicable en el apartado de determinaciones vinculantes, se entiende que es obligatoria. Se indica de forma expresa cuando puede surgir alguna duda sobre su ámbito concreto de aplicación, referencia o compatibilidad.

**C.3.** Las superficies que figuran como de cesión pueden incluir, en algún caso, terrenos que son públicos actualmente y están registrados como tal, lo que no afecta al uso asignado a los mismos.

Si por el contrario, en la superficie computada como públicas existentes, se incluyera por error terrenos de carácter privado, serán igualmente de cesión obligatoria.

Por lo tanto, a efectos de aplicación del Art. 154 del TRLS y del reparto de cargas y beneficios en los Proyectos de Compensación/Reparcelación, se identifican los terrenos que según el parcelario oficial son públicos, aunque no esté comprobada su cesión o titularidad efectiva.

- C.4.** El viario indicativo y anexos que figuren en la Documentación gráfica y se incluyan dentro de las determinaciones indicativas, no podrá suprimirse sin más.  
Su sustitución será en todo caso razonada, justificando que la nueva solución planteada es más adecuada.
- C.5.** El ámbito de los Estudios de Detalle señalados en el Sistema de Actuación coincidirá con la totalidad del ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada, salvo indicación expresa en contrario en la FICHA correspondiente.
- C.6.** El sistema de Actuación señalado es el que en las circunstancias actuales se considera más adecuado y constituye una determinación vinculante mientras el Ayuntamiento no sustituya el sistema, de acuerdo con el Art. 3.3.1. de estas Normas. Solo en este sentido puede, el Sistema de Actuación considerarse indicativo.
- C.7.** El número máximo de viviendas, o en su caso, la densidad bruta máxima es un parámetro vinculante. Solo podrá aumentar proporcionalmente, si aumenta –de acuerdo con el apdo. C.1- la superficie construida total residencial (aprovechamiento real) y10 la superficie total del ámbito.

## **CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR (Urbanizable).**

### **ART. 9.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

#### **9.1.1. Delimitación.**

Constituye el Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimita como aptos, en principio, para ser urbanizados, y que gráficamente quedan delimitados en el plano de Clasificación del Suelo a la escala 1:110.000, en los planos de Estructura General a 1:115.000, y en los de Zonificación y Gestión a la escala 1:112.000.

#### **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 el FICHERO 3, del ANEXO a esas Ordenanzas: CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN, 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. RÉGIMEN DEL SUELO.**

#### **9.2.1. Sistema de actuación.**

- A) La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la FICHA de desarrollo correspondiente al mismo.
- B) La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Art. 3.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas.
- C) En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el artículo 9.4.

#### **9.2.2. Planes Parciales de Ordenación.**

La parcelación urbanística y la edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación del 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 Subsidiarias.

#### **9.2.3. Unidades de Ejecución.**

Para su ejecución, los sectores podrán subdividirse en distintas unidades, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes, ateniéndose a los criterios del artículo 142 y siguientes del TRLS y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **9.2.4. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.**

- A) 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 generales definidos en estas Normas Subsidiarias.
- B) Sin necesidad de previa aprobación de Plan Parcial, en desarrollo de las previsiones de Planes Territoriales o de las contenidas en las presentes Normas



Subsidiarias, se podrán redactar igualmente Planes Especiales, con las finalidades descritas en el Art. 84 del TRLS.

#### **9.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización.**

- A) 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.
- B) 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.
- C) Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de estas Normas Urbanísticas.  
En todo caso deberán ajustarse al Art. 92 del TRLS y Art. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

#### **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 requisitos establecidos en el apartado A del Art. 3.3.7 de la presente Normativa.

#### **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 establecidos en el art. 9.2.6 anterior, los siguientes

- A) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- B) Que se hayan cumplido los requisitos establecidos en el apartado B) del Art. 3.3.7 de esta Normativa.
- C) Para valorar la garantía establecida en el apartado B.5) del citado artículo 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.

#### **9.2.8. Edificaciones de sistema general y local.**

- A) 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 cumpla además el requisito C anterior.
- B) Se cumplirán en todo caso los siguientes requisitos:
  - B.1. Se haya producido la cesión al Ayuntamiento
  - B.2. Se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
  - B.3. Que la Administración considere previsible, que a la terminación de la edificación, las parcelas donde se ubique las edificaciones, contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

#### **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.**

#### **9.3.1. Régimen general**

Se tendrá en cuenta el régimen general establecido en esta Normativa en los apartados 4,5 y 6 del Art. 3.3, referentes a cesiones obligatorias, costes y conservación de la urbanización, respectivamente.

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 de la unidad de ejecución y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los artículos 58 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- B.** Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la unidad de ejecución, 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 unidad de ejecución.
  - 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 10% del aprovechamiento del sector, que se define en cada una de las fichas.
- E.** Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
- F.** Edificar los solares resultantes en los plazos establecidos en el Plan Parcial.

### **ART.9.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.**

#### **9.4.1. Promotor.**

Se entiende 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.

#### **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 Ley 411.984, de 30 de junio, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid. 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.**

- A) 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 9.4.10 del presente Capítulo.
- Dicho plazo comenzará a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- B) El cumplimiento de plazos se comprobará a efectos de la adquisición gradual de facultades, según lo expresado en el Art. 2.5.1. de la Normativa.

#### **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 411.984 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 estuviera 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 el 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 para causas imputables al Promotor, el Órgano 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.

#### **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, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

#### **9.4.9. Disolución de Juntas de Compensación.**

- A) 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.
- B) El procedimiento de disolución se atenderá a lo preceptuado en el artículo 10.3 de la citada Ley 411.984 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

#### **9.4.10. Fijación de plazos en Suelo Urbanizable.**

En virtud de lo establecido en la Ley 411.984 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.

- A.** Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación en un plazo máximo de dos años desde la publicación en el B.O.C.A.M. de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- B.** Dichos Planes Parciales al fijar los plazos establecidos en el artículo 3 de la Ley 411.984, no sobrepasarán los siguientes:
  - B.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 doce meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación correspondiente.
  - B.2.** Tanto los Proyectos de Compensación como los Proyectos de Urbanización deberán presentarse a tramitación en un plazo no superior a doce 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.
  - B.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 de la aprobación definitiva de las presentes Normas 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. Deber de conservación de la urbanización**

- A) El deber de conservación de las obras de urbanización e infraestructuras dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución recaerá sobre los propietarios comprendidos dentro de dicho polígono, y a tal fin se constituirá la necesaria Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. Salvo que se reserve para sí el Ayuntamiento esta obligación, el plazo de conservación será indefinido.
- B) Simultáneamente a la solicitud del Ayuntamiento de recepción de las obras de urbanización y servicios, se presentarán a tramitación el Proyecto de Estatutos de la Entidad de Conservación.

### **ART. 9.5. FICHAS DE LOS SECTORES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR (SUELO URBANIZABLE).**

#### **9.5.1. Criterios aplicables.**

Además de las condiciones generales para el desarrollo de los sectores establecidas en el Art. 9.2. de este Capítulo, se tendrán en cuenta cuantas determinaciones vinculantes e indicativas, contenidas en el FICHERO 3 del ANEXO a estas Ordenanzas: CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN, vinculadas de forma inseparable a las determinaciones de aquellas.

#### **9.5.2. Contenido documental de las FICHAS**

Las FICHAS DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR. SECTORES, contienen la siguiente documentación gráfica y escrita.

##### **A) CUADRO: CONDICIONES ESPECÍFICAS, PARÁMETROS Y USOS GLOBALES, ORDENANZAS Y DETERMINACIONES.**

Referencia a situación en Hojas correspondientes a Plano de Delimitación y Alineaciones a escala 1:11.000, la Zonificación y Gestión, a 1:12.000 y Estructura General a 1:15.000.

- Objetivo y descripción del estado actual de los terrenos que comprenden el sector delimitado, superficie y situación.

##### **A.1. Determinaciones vinculantes referidas a:**

- **Usos globales asignados** según la definición de los mismos realizada en el CAP. 4 de esta Normativa, con expresión de los usos lucrativos compatibles, en relación con las condiciones específicas establecidas para cada zona en el CAP. 12.
- **Densidad máxima en viv/Ha. bruta** o sobre zona, y 10 número máximo de viviendas permitido, con expresión del porcentaje o no de las mismas que deban estar **sometidas a algún régimen de protección pública**, en aplicación del **Art. 110** de la Ley 9/95 de MPTSU de la Comunidad de Madrid.
- Cálculo del **Aprovechamiento tipo (At)** en aplicación del **Art. 96 y 97** del TRLS, considerando una sola Área de Reparto para cada Sector.
- **Aprovechamiento Urbanístico Patrimonializable (AUP)** por los particulares, descontando el 10% de cesión al Ayuntamiento.
- **Sistema de Actuación**
- Localización de **vías de comunicación estructurantes y señalamiento de Espacios Libres** que constituyan Sistemas Generales.

**A.2. Determinaciones indicativas**, variables en cada caso y referidas generalmente a localización de Espacios Libres, Equipamientos (Sistemas Locales) y viarios no vinculantes, así como superficies.

- Delimitación de Unidades de Ejecución.
- Las Ordenanzas de aplicación referidas a las designadas para el suelo urbano, salvo determinación expresa en contrario.

**B. PLANO: ORDENACIÓN EN NORMAS SUBSIDIARIAS**

- Plano, a diversas escalas de la delimitación del Sector, con señalización de elementos vinculantes e indicativos.

**9.5.3. Criterios para la interpretación de las FICHAS**

**A. Cómputo de superficie**

**A.1.** 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 Planes Parciales que lo desarrollen.

**A.2.** En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en el artículo 1.8.1. 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 y 10 sobre zona) residencial, si se contemplan estos parámetros en las correspondientes fichas de los sectores, teniendo ambas carácter limitativo.

**B. Condicionantes para el señalamiento de sistemas**

**B.1.** Los únicos condicionantes de diseño dentro de cada sector serán los previstos en el esquema de desarrollo gráfico previstos en cada ficha o en su defecto en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, pudiendo alterarse, por contra, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante, incluso las referentes a disposición y forma de Espacios Libres y Dotaciones o Equipamientos 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.

**B.2.** A estos efectos, en los correspondientes Planos de Ordenación y Fichas de desarrollo de los sectores, los sistemas o elementos de la ordenación que se determinen como de localización indicativa se entenderán como vinculantes no en cuanto a la forma planimétrica pero sí en cuanto a localización geográfica relativa al sector y en cuanto a superficie numérica determinada en la FICHA (absoluta o índice o proporción respecto a la superficie del sector).

**B.3.** No obstante lo anterior, si del estudio en profundidad del sector que se trate, en relación con la estructura orgánica prevista por las Normas Subsidiarias para el municipio y para el entorno próximo del sector considerado, previa justificación razonada en este sentido, podrá variarse la localización preferente del sistema o elemento de la ordenación que se trate en cuanto a su localización dentro del sector, no así en lo que se refiere a superficie u otras condiciones determinadas para el mismo.

**B.4.** El viario señalado en el interior de los sectores tiene carácter indicativo, salvo que se defina expresamente en las FICHAS su carácter estructurante, propio de un sistema general.

**B.5.** Corresponde al Plan Parcial el establecimiento definitivo de los viarios indicativos, respetando en su caso, las secciones señaladas como mínimas en las FICHAS o en los planos de ordenación.

**B.6.** No obstante, por circunstancias de continuidad del sistema viario previsto, el Ayuntamiento podrá fijar el punto de conexión de estos viales con la red viaria existente o la prevista estructurante. Por ello, previamente a la redacción del Plan Parcial, se efectuará consulta a los Servicios Técnicos Municipales, a efectos de establecer las condiciones de conexión.

### **C. Condiciones de la ordenación de la edificabilidad**

- C.1.** La edificabilidad materializable en cada Sector será la que corresponde sumando la conferida a cada zona para la que están grafiados usos globales.
- C.2.** La edificabilidad conferida a cada zona deberá materializarse dentro de la misma, no siendo transferible a otra zona dentro del mismo sector.
- C.3.** Los Espacios Libres o Dotacionales y Equipamientos señalados con carácter indicativo en los planos de ordenación, otorgan al sector en que se señalan los derechos de edificabilidad derivados de estas Normas, debiendo materializarse este aprovechamiento sobre las parcelas edificables resultantes de la ordenación del sector, según la asignación de usos autorizados.
- C.4.** El viario indicativo señalado en Planos de ordenación salvo determinación específica contraria en las FICHAS correspondientes, otorga al sector en que se encuentra los derechos de edificabilidad propios del uso global dominante del mismo. Este aprovechamiento deberá materializarse en las parcelas edificables resultantes de la ordenación pormenorizada de dicho Sector.

### **D. Aprovechamiento tipo.**

- D.1.** El cálculo del Aprovechamiento tipo en Suelo Apto para Urbanizar, se ha realizado por aplicación del Art. 97 y 98 del TRLS, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en el Área de Reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico (m<sup>2</sup>c ULC) por la superficie total del área.
- D.2.** El cálculo se ha simplificado al asignar un solo uso global de carácter lucrativo para cada sector, no siendo necesaria la homogeneización de usos y tipologías respecto del característico dentro del mismo sector.
- D.3.** No se establecen coeficientes de homogeneización entre los distintos usos globales, al asignar a cada Sector una sola Área de Reparto.  
En el caso de una posible actuación conjunta entre Sectores, será el propio Plan Parcial el que establezca la homogeneización a través de los usos pormenorizados compatibles con dichos usos globales.
- D.4.** El Aprovechamiento Tipo fijado en la FICHA debe permanecer invariable, pero el Plan Parcial deberá resolver su traducción para cada uso y tipología resultante de la ordenación pormenorizada que proponga

### **E. Delimitación de Unidades de Ejecución**

- E.1.** En aplicación del Art. 9.2.3. de este Capítulo, los Sectores (Unidades de planeamiento) podrán subdividirse en Unidades de Ejecución (Unidades de Gestión), siendo por lo tanto preceptivo la redacción de un Plan Parcial coincidente con el ámbito total del Sector.
- E.2.** Para su delimitación se seguirá el procedimiento establecido en el Art. 146.2 del TRLS.

### **F. Alteración del régimen urbanístico**

Cualquier alteración de uso o régimen urbanístico en los sectores, que conlleve modificación de los parámetros vinculantes, deberá motivarse u obligará a la correspondiente Modificación de las Normas Subsidiarias.

## ART. 9.6. ZONAS DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.

### **9.6.1. Definición de Zonas. Aplicación de la edificabilidad**

- A. Las zonas correspondientes a Espacios Libres (EL) y Equipamientos (EQ) son idénticas en tipo y contenido a las determinadas para igual fin en suelo urbano.
- B. Las demás zonas susceptibles de aprovechamiento, coinciden con las determinadas para usos globales, definidas en el Art. 4.2.5. de estas Normas.

Residencial Dominante	RD
Residencial Preferente	RP
Industrial	I
Terciario	T
Especial	E

- C. La edificabilidad conferida a cada zona, se aplica sobre las áreas, que con su sigla aparecen tramadas en los planos de ordenación. Los Planes Parciales, lo distribuirán entre los solares o parcelas edificables que queden incluidos dentro de la misma, incluyendo las dotaciones privadas.

La edificabilidad conferida a un solar o parcela podrá ser superior a la global de la zona, respetando en cualquier caso los topes aplicables a los usos pormenorizados a que se les adscriba, con las salvedades que, en su caso se establecen en las presentes Normas.

Se tendrán en cuenta finalmente las determinaciones correspondientes las FICHAS de los sectores y los criterios interpretativos de las mismas según el art. 9.5 de este capítulo.

### **9.6.2. Residencial Dominante. RD.**

#### **A. Condiciones de uso**

Desarrollo mediante vivienda unifamiliar en hilera o adosada y multifamiliar agrupada sujeto a las siguientes condiciones generales, respecto porcentaje de usos pormenorizados admitidos:

- Residencial **RM, RA, RU, RUA**
- Porcentaje mínimo sobre el techo edificable total, para uso residencial **≥ 80%**
- Porcentaje mínimo en tipología aislada sobre el número total de viviendas del Sector **≥ 15%**
- Porcentaje máximo de viviendas con uso **RA, RM** **≤ 60%**
- Equipamientos y Dotaciones privadas pudiendo absorber el total de los usos no residenciales **EQ (p)**
- Admisibles sin limitaciones usos de Espacios Libres y Deportivos **(EL)**

#### **B. Condiciones de edificación**

- Edificabilidad bruta máxima sobre Sector **0,3 m2/m2**
- Edificabilidad bruta máxima sobre zona. (Área tramada y asignada a uso global) **0,5 m2c/m2**
- Densidad máxima indicativa sobre zona **18 viv/Ha**

### **9.6.3. Residencial Preferente. RP**

#### **A. Condiciones de uso**

Desarrollo mediante vivienda unifamiliar en hilera y adosada, y multifamiliar agrupada, sujeto a las siguientes condiciones generales respecto porcentaje de usos pormenorizados admitidos.

- Residencial **RA, RU, RUA**
- Porcentaje mínimo sobre el techo edificable



- total, para uso residencial **65 %**
- Distribuciones de usos respecto total residencial en m2c
  - Multifamiliar Agrupada (RA) **≤30 %**
  - Vivienda aislada (RUA) **≥ 40%**
- Resto de usos lucrativos, hasta el 35% sobre techo edificable, con la siguiente distribución:
  - Comercio y Servicios **(CS)<200%**
  - Resto: Equipamiento y Dotaciones privadas pudiendo absorber el total de usos no residenciales **EQ p**
- Admisible usos industriales compatibles con vivienda (Categoría 1ª) del uso pormenorizado en suelo urbano
- Admisibles sin limitaciones usos de Espacios Libres y Deportivos **(EL)**

#### **B. Condiciones de edificación**

- Edificabilidad bruta máxima sobre Sector **0,3 m2c/m2**
- Edificabilidad bruta máxima sobre zona (Área tramada y asignada a uso global) **0,6 m2c/m2**
- Densidad máxima sobre zona **15 viv/Ha**

### **9.6.4. Industrial. I**

#### **A. Condiciones de uso**

- Desarrollo de polígonos industriales para pequeña y mediana empresa, en correspondencia con el uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento en suelo urbano
- Admisible uso residencial en un porcentaje (m2c) **no mayor del 5%** respecto el total edificable
- Admisible uso de Comercio y Servicios **(CS) ≤30%**
- Admisibles sin limitaciones usos de Espacios Libres y Deportivos **(EL)**

#### **B. Condiciones de edificación**

- Altura máxima de edificación: **2 plantas** (9 m. a cumbrera)  
(7 m. a comisa)
- Edificabilidad neta máxima: **1,20 m2c/m2**
- Ocupación máxima: **60%**
- Retranqueos: **5 m.** a alineación oficial y **113** de la altura del edificio con un mínimo de **3 m.**

### **9.6.5. Terciario. T**

#### **A. Condiciones de uso**

Áreas de servicio de carácter terciario con presencia de usos residenciales y de industria, con la siguiente distribución porcentual respecto del techo edificable expresado en m2c.

- Uso característico: Comercio y Servicios **(CS) 50%**
- Residencial **125% [RA<10%]**
- Industrial y Almacenamiento **IA < 25%**  
(Industria <10%, Almacenes < 15%)
- Admisible sin limitaciones usos de Espacios Libres y Deportivos **(EL)**

#### **B. Condiciones de edificabilidad**

Iguals condiciones para el uso de comercios y servicios que las expresadas para el uso industrial en el apartado B. del art. 9.6.4, excepto índice de edificabilidad neta **≤ 1 m2c/m2.**

### **9.6.6. Especial. E**

#### **A. Condiciones de uso**

Áreas objeto de una operación unitaria propia de un área de oportunidad con presencia predominante de usos productivos no incompatibles con usos recreativos y de ocio con la siguiente distribución de usos globales respecto de la superficie total del Sector al que se asigne el presente uso:

- Espacios Libres y Deportivos (Públicos) **EL  $\geq$  40% m<sup>2</sup>s**

- Equipamiento y Dotaciones (Privado) **EQ p  $\leq$  20%**

El Plan Parcial asignará a partir de los citados usos globales, usos pormenorizados compatibles con el uso productivo, entre otros:

- Actividades Medio-ambientales.

- Mercadillos/Recinto Ferial.

- Paseos y pistas de ciclismo.

- Instalaciones provisionales.

- Auditorio al Aire Libre.

#### **B. Condiciones de edificabilidad**

Las correspondientes a la resultante de los usos globales admisibles que en todo caso no superará una edificabilidad sobre zona de **0,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>**

## **CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **ART. 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.**

#### **10.1.1. Definición y ámbito.**

- a) Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario, o por no ser necesarios o adecuados para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.
- b) Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los planos de Clasificación del Suelo del término municipal y de forma pormenorizada en los planos de Estructura General con arreglo a las categorías establecidas en el apartado siguiente:

#### **10.1.2. Categorías y denominación.**

A efectos de estas normas se contemplan las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

##### **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido: SNUP.**

Dentro de esta categoría global se establecen distintas calificaciones para zonas y situaciones concretas de las que se derivan las siguientes subcategorías ó subzonas:

- Sistema General Vías Pecuarias ... **VP**
- Cordel de Hoyo en SNU ... **SNUP**
- Zonas especialmente protegidas del  
Parque Regional de la Cuenca Alta  
del Manzanares ... **PRCAM**
  - Reserva Natural Integral ... **A1**
  - Parque Comarcal Agropecuario Protector ... **B1**
  - Áreas a Ordenar por el Planeamiento  
Urbanístico ... **P**

Dentro de las zonas P, se diferencian a su vez:

- Embalse de los Peñascales y su Entorno:

	<u>Nivel de Protección</u>
1. Zona de Embalse.	Espacio libre catalogado ... <b>ZMP</b> (Zona de máxima Protección).
2. Zona aliviadero. Espacio libre catalogado	... <b>ZMP</b>
3. Resto	... <b>ZP</b> (Zona de Protección).

##### - Área Homogénea Norte: AHN:

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Espacios libres catalogados: | Zonazas 4 y 5           |
| 4. Las Romelas               | ..... SNUP              |
| 5. El Umbriazo               | ..... SNUP              |
| 6. Sistema General Viario.   | ..... Sin clasificación |

7. Resto del ámbito	..... SNUP
<u>- Espacios incluidos en el Parque del Guadarrama según Ley 20199 y PORN:</u>	
8. Zona de Máxima Protección	.. ZMP
9. Zona de Protección y Mejora	... ZR

### **10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales.**

- a) En los planos de Estructura General (E. 115.000) del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el Suelo No Urbanizable.
- b) 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.

## **ART. 10.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **10.2.1. Criterios de utilización.**

- a) El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.
- b) Las facultades y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) se regularán respectivamente en desarrollo de los Art. 50 y 51 de la Ley 9/95 del MPTSU de la Comunidad de Madrid.

### **10.2.2. Usos admitidos y prohibidos.**

- a) 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.
- b) 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 10.7. siguiente se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

### **10.2.3. Carácter de las limitaciones.**

- a) 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.

- b) 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 sea propio por su explotación efectiva.
- c) La clasificación del suelo como No Urbanizable sujeto a un régimen específico de protección determina por sí sola la modulación de la delimitación del contenido de propiedad, en los términos establecidos por el planeamiento territorial y urbanístico. A tal efecto, la Comunidad de Madrid, en el ámbito de su competencia y en lo referido a zonas protegidas de carácter supramunicipal podrá formalizar los oportunos convenios con los propietarios afectados para establecer las medidas necesarias para su preservación

#### **10.2.4. Actos sujetos a licencia.**

- a) La ejecución de todas las obras y actividades a que se refiere el Art. 3.4.1 de esta Normativa Urbanística están sujetas a la previa obtención de la licencia municipal.
- b) 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.
- c) No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no derivados del artículo citado, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

#### **10.2.5. Normas Concurrentes.**

- a) 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, montes preservados, yacimientos arqueológicos, etc.
- b) 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.**

- a) 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 84 y siguientes del TRLS y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida para el Suelo No Urbanizable.
- b) 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.

- c) 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 RÚSTICAS.**

#### **10.4.1. Concepto de parcelación.**

- a) 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 transcendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.
- b) Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

#### **10.4.2. Carácter rústico.**

- a) En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodadas a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en la Ley 9/95 de Medidas Política Territorial, Suelo y Urbanismo y Ley 16/95 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- b) 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.
- c) Son nulos a todos los efectos legales, los actos que se realicen sin previa licencia municipal.

#### **10.4.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa.**

- a) Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. En el procedimiento de su otorgamiento será preceptivo y además vinculante, en caso de ser desfavorable el informe de la Consejería competente en materia de Agricultura, salvo lo dispuesto en el Apdo. 3 del Art. 52 de la Ley 9/95 del MPTSU, en relación con el Art. 53.
- b) 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 competente acompañado del informe de la Corporación municipal.

#### **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:

**1.- Memoria justificativa** tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 9195 de MPTSU, la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:

a) Objetivos de la parcelación.

b) 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 mínima 1:110.000 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 1:115.000. 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 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 6511/1989 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 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 otra 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. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNUC.**

#### **10.5.1. Invalidez de los actos de calificación y autorización.**

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas autonómicas y las licencias municipales que respectivamente otorguen y legitimen en suelo no urbanizable y, para la realización de las correspondientes actividades, la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos contenidos en el Capítulo 2 del TIT. VI de la Ley 9/95 de MPTSU de la CAM.

#### **10.5.2. Calificación urbanística del Suelo No Urbanizable**

- A.** En el Suelo No Urbanizable que no esté sujeto a régimen alguno de protección, podrá ser calificado por el procedimiento pertinente de entre los previstos en el Capítulo citado en el apartado 10.5.1. anterior, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones e instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetivos siguientes:
- A.1.** Ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
  - A.2.** La extracción o explotación de recursos minerales y establecimiento de beneficio regulados en la legislación minera.
  - A.3.** El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el establecimiento de vehículos siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones construcciones de carácter permanente.
  - A.4.** Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos a locales.
  - A.5.** Los servicios integrados en Área de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de las mismas.
  - A.6.** La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional<sup>8</sup>, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que con cargo exclusivo a la correspondiente actuación resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de éstos, con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.

---

<sup>8</sup> Concepto, objeto y requisitos de los PAR, definidos por el Art. 33 de la Ley 9/95 de MPTSU de la CAM.



- B. La calificación a que se refiere el apdo. A. podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación, de las señaladas en los apdos. A. 1, A.3 y A.6.
- C. Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en Suelo No Urbanizable Común, deberán serlo con estricta sujeción a la normativa sectorial y ambiental aplicable y en cumplimiento además de las condiciones, los requisitos y limitaciones establecidos por la Ley 9/95 de MPTSU, o en virtud de la misma, por el planeamiento territorial, o por las propias Normas Subsidiarias.

### **10.5.3. Régimen de autorización.**

#### **A. Requisitos sustantivos. Superficie mínima de los terrenos.**

Los requisitos sustantivos para la autorización de obras, construcciones e instalaciones se regulan por los siguientes artículos del capítulo 2 del TIT. VI de la Ley 9/95 de MPTSU de la Comunidad de Madrid:

- Para las que tengan cualquiera de los objetivos contenidos en los apartados A. 1 y A.2 del epígrafe 10.5.2. anterior, se aplicará el Art. 61 de la Ley.
- Para las que tengan cualquiera de los objetivos contenidos en los apartados A.3 y A.6, del epígrafe 10.5.2. anterior, se aplicará el Art. 64 de la Ley.
- Para los que tengan por objeto las definidas en el apdo. A.4 del epígrafe 10.5.2., se aplicará el Art. 66 de la Ley.
- Para los que tengan por objeto las definidas en el apdo. A.5 del epígrafe 10.5.2., se aplicará el Art. 68 de la Ley

#### **B. Condiciones particulares**

Además de los requisitos sustantivos, las obras, construcciones e instalaciones definidas en los apdos. A.1 a A.5 del epígrafe 10.5.2., deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ley 9/95 según la siguiente correspondencia.

Apdo A.1 .....	Aplicación del Art. 62 de la Ley
Apdo A.2 .....	Aplicación del Art. 63 de la Ley
Apdo A.3 y A.6 .....	Aplicación del Art. 65 de la Ley
Apdo A.4 .....	Aplicación del Art. 67 de la Ley
Apdo A.5 .....	Aplicación del Art. 69 de la Ley

## **ART. 10.6. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

### **10.6.1. 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 y10 distribución de energía eléctrica.

### **10.6.2. 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:

- 1º** Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo 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 existen más de tres viviendas en un círculo de 300 metros de radio con centro en el punto que consideramos.

- 2º 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 tracen 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.10.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO. (SNUP)**

##### **10.7.1. Concepto, tipos y ámbito.**

- A. 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.
- B. Se distinguen cuatro tipos de especial protección de suelo dentro de esta categoría:
  - B.1. Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico, ecológico y forestal, señalado en los correspondientes planos de ordenación según dos zonas:
    - a) Parque Regional del Manzanares (P.R.C.A.M.)
    - b) Cuenca del Guadarrama (C.G.)
  - B.2. Zonas incluidas como Montes Preservados
  - B.3. Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su afección de cauces, arroyos y riberas.
  - B.4. Suelo No Urbanizable especialmente protegido de vías de comunicación e infraestructuras, incluidas las vías pecuarias.
- C. El ámbito que abarca cada tipo de Suelo No Urbanizable de especial protección es el definido en el Plano de Clasificación del suelo y/o Estructura General, con la salvedad de las bandas lineales de afección de cauces y láminas de agua que se establecen en la Norma 10.8.5.

##### **10.7.2. Normativa concurrente.**

- A. Estos tipos de protección se establecen 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.
- B. De forma específica se tendrán en cuenta para el SNUP delimitado en los planos de ordenación, en el término municipal la siguiente legislación, además de lo determinado en el Art. 7.2. de esta Normativa.
  - B.1. Ley 1/1985 de 23 de Enero, Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**  
Dicha Ley, así como el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) serán de aplicación a efectos de cualquier actividad o licencia solicitada dentro de los tres ámbitos del Parque:
    - Zona A.1. Reserva Natural Integral
    - Zona B.1. Parque Comarcal Agropecuario Protector
    - Zona P. Áreas a ordenar por el Planeamiento Urbanístico:
      - Embalse de los Peñascales y su Entorno.
      - Área Homogénea Norte (AHN).
  - B.2. Decreto 44/92** declarando de Protección preventiva el Parque de la Cuenca del Guadarrama. Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) sometido a información pública por ACUERDO de 5 de marzo de 1.998 del Consejo de Gobierno de la CAM (BOCM de 27/marzo).
  - B.3. Ley 16/1.995 de 4 de Mayo, Forestal de protección de la Naturaleza** de la Comunidad de Madrid, que regula el régimen jurídico de montes o terrenos forestales tanto públicos como privados, estableciendo un régimen especial para los Montes declarados de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos y Preservados.
  - B.4. Ley 3/1.995 de 24 de Marzo de Vías Pecuarias** de la que se deriva entre otras obligaciones, la necesidad de acompañar a cualquier solicitud de actividad, obra o instalación en las proximidades de las vías pecuarias, documentación acreditativa del deslinde del dominio público. Además se tendrán en cuenta las determinaciones vinculantes contenidas en el FICHERO 6 del volumen CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTION, en lo que afecta a las vías pecuarias, especialmente las correspondientes al PE.3 (Plan Especial de la Ctra. De Hoyo de Manzanares y conexiones).
  - B.5. Decreto 6511.989, de 11 de Mayo,** por el que se establecen las Unidades mínimas de cultivo para la CAM.
- C. 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.
- D. Será de aplicación en todo caso y para todas las zonas las normas de aplicación directa derivadas del art. 138.b) del RDL 1/1996, vigente según Disp. Derogatoria Única de la Ley 6/98 de 13 de abril.

#### **10.7.3. Condiciones específicas para el SNUP: Zona A1 y B1 del PRCAM: Reserva Natural Integra y Parque Agropecuario Protector**

- 1. Será de aplicación la Ley 1/85 de 23 de enero, sobre el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, así como el Plan Rector de Uso y Gestión que está en vigor.
- 2. **Normas para la PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES:**
  - 2.1. Normas de carácter general:

- La oportunidad de nuevas vías de penetración quedará reducida a aquellas que se consideren imprescindibles para la adecuada gestión de los recursos, y el uso público del Parque, las cuales deberán ser autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, previo informe del Patronato.
- La quema de rastrojos no se permitirá en el ámbito del Parque.
- La quema de vegetación y residuos agrarios quedará autorizada para los cuidados culturales de conservación de las masas forestales o cuando haya sido expresamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y en las zonas que para ello se determinen. Se permitirá la quema de residuos en las explotaciones agropecuarias, cumpliendo la Resolución que al efecto dicte la Consejería de Presidencia.
- La imposibilidad de realizar toda actividad y prueba deportiva con medios mecánicos y motorizados.
- La imposibilidad de realizar cualquier actividad que afecte negativamente a la cantidad o calidad de las aguas superficiales y subterráneas y/o a su riqueza fáunica.

Transitoriamente, y en tanto se acondicionen zonas alternativas cuya realización se considera urgente dada la gran demanda actual, el baño estará permitido solamente en los tramos señalados al respecto por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, previo informe del Patronato, pudiendo éste suprimirse cuando las necesidades de conservación así lo aconsejen.

Cualquier actividad de investigación solamente será autorizada previa presentación del correspondiente Plan, que deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, Dirección General del Medio Natural, así como por los Órganos de Gestión del Parque y por el Centro de Investigación "Fernández González-Bemáldez", dependientes de la misma.

- Las actividades profesionales comerciales de cinematografía y vídeo no se permitirán sin la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, previo informe del Patronato. Estas autorizaciones podrán estar sometidas al pago previo de un canon, que se fijará al respecto y revertirá en la propiedad.

El espacio aéreo del Parque Regional no podrá ser sobrevolado en la zona de Reserva Natural a alturas inferiores a 2.000 metros sobre cada cota, salvo por razones de seguridad, conservación, salvamento o fuerza mayor.

- La regulación del sobrevuelo de aeronaves militares por esa zona deberá convenirse con el Ministerio de Defensa, conforme previene la Ley del Parque Regional.
- No estará permitida la colocación de cepos, lazos, trampas, liga y esparcimiento de venenos.
- La aplicación racional de la selvicultura de las masas forestales deberá regularse mediante los correspondientes Planes dasocráticos y de ordenación aprobados por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, previo informe del Patronato.
- El aprovechamiento racional de los pastizales deberá regularse mediante los correspondientes Planes de Ordenación piscícola.
- Los aprovechamientos forestales y los cuidados culturales de los recursos naturales, sin perjuicio de lo que establezca la legislación estatal en la

materia, deberán ser autorizados por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, previo informe del Patronato.

- Los aprovechamientos agrarios estarán regulados por los correspondientes Planes anuales de ordenación, que serán aprobados por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, previo informe del Patronato. Para la elaboración de dichos Planes, los particulares podrán solicitar ayuda y asesoramiento técnico de la citada Consejería de Medio ambiente y Desarrollo Regional.
- Sólo se permitirá la caza en el ámbito del Parque Regional de las siguientes especies animales: urraca, grajilla, perdiz, conejo, faisán, rata común, ratón doméstico, jabalí, paloma torcaz, liebre, ciervo y gamo. El resto de las especies se contemplarán en el Plan de Protección de Especies que elabore la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, a través de la Mesa de Conservación de la Naturaleza. La inclusión o exclusión de alguna otra especie cinegética será establecida por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, a través de la Dirección General del Medio Natural.

## **2.2. Normas particulares para la ZONA DE RESERVA NATURAL A1:**

- Durante los meses de enero a julio no estarán permitidas la práctica de la escalada ni el tránsito a pie de pared en aquellas áreas en las que conste la nidificación de aves rapaces. Asimismo, en dicha época, el tránsito a pie de vía quedará restringido al mínimo imprescindible (gestión, seguridad, incendios, etc.).  
Estas áreas serán señaladas oportunamente por la Dirección del Parque, que paralelamente indicará lugares alternativos para el tránsito, desde los que podrá realizarse la observación de las rapaces sin producirles molestias.
- Con el fin de no perturbar a la fauna, no estará permitida la utilización de megáfonos ni de cualquier instrumento a alto volumen.
- No estará permitida la perforación con taladradoras, para colocación de chapas y clavos de expansión, para abrir vías nuevas. No obstante, el cambio de buriles o clavos oxidados por otros nuevos, en las vías ya abiertas, sí que podrá realizarse.
- No estará permitida la utilización del magnesio u otros materiales corrosivos para la roca en la práctica de la escalada.

Por otra parte, y de acuerdo con la Ley del Parque, las zonas de Reserva Natural quedan sujetas también a las siguientes prescripciones, en orden a la protección de sus recursos naturales:

- La circulación o estacionamiento de vehículos se limitará a las vías adecuadas para ello, salvo autorización temporal y expresa otorgada por el Patronato para que la resolución definitiva la adopte la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional. No estarán sujetos a tal autorización los vehículos que accedan a predios de propiedad privada, que lo harán a través de las servidumbres de paso que dispongan los mismos.  
En los supuestos en que las servidumbres existentes deban modificarse por necesidades de gestión o conservación del medio natural, se remitirá a lo establecido al respecto por el Código Civil.
- No se permitirá la captura de animales, la recolección de plantas y huevos ni la extracción de rocas y minerales siempre que no respondan a actividades o programas de estudio e investigación previamente informados por el Patronato y autorizados por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional a través de la Dirección General del Medio Natural.

En estos casos, la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional establecerá en cada uno de ellos las condiciones de captura o recogida, indicando expresamente las cantidades, lugares, épocas y modo de realizarlas.

En los supuestos de que se pretendan capturar o recolectar con fines científicos especies protegidas de fauna y flora la autorización corresponderá a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, previo informe del Patronato, debiéndose especificar las condiciones de captura o recogida como ha quedado establecido en el punto anterior y especificando asimismo cómo ha de realizarse el control de dicha actividad.

- No se permitirá la práctica de la caza y pesca salvo que responda a fines de investigación, conservación o gestión del ámbito.

En este sentido, el Plan de Control cinegético y piscícola del Plan Rector, regulará los supuestos en que pueda practicarse la caza y la pesca, por razones de gestión o conservación del medio natural.

- La práctica de deportes que exija infraestructuras o equipamientos no estará autorizada salvo que sea expresamente permitida por el Patronato, para que la Resolución definitiva la adopte la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- No estará autorizada la introducción de especies animales o vegetales exóticas o atípicas en la zona, salvo autorización expresa del Patronato, siempre que sea compatible con el medio natural. No obstante, la Resolución definitiva será adoptada por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional. No será de aplicación lo anterior en el caso de especies animales ganaderas usuales en la zona.
- No estará autorizada la introducción de animales domésticos en terrenos de titularidad pública que no estén al servicio de la Guardería, salvo autorización expresa del Patronato y siempre que no perturben el medio natural y su utilización social. No obstante, la Resolución definitiva será adoptada por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- La modificación de régimen y composición de las aguas, así como la alteración de sus cursos, no estará permitida. Solo y con carácter temporal se podrán autorizar aquellas modificaciones que se precisen para una mejor conservación del medio natural.
- Estas posibles modificaciones o alteraciones, además de ir acompañadas del correspondiente estudio de impacto ambiental, deberán ser presentadas al Patronato para que éste emita un informe que será remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional para que adopte la Resolución definitiva.
- La persecución y captura de los animales y cuantas otras actividades puedan dañarles, alarmarles, destruir sus nidos, madrigueras y encarnes o alterar sus querencias quedarán totalmente prohibidas.

Además queda totalmente prohibido:

- La práctica de cualquier actividad que modifique o altere la geomorfología o el hábitat natural de las especies animales y vegetales sujetas a protección.
- La producción de ruidos o emisión de luces y destellos, excepto los producidos en el uso normal de las explotaciones agrarias.

### **2.3. Normas particulares para la zona B1: PARQUE AGROPECUARIO PROTECTOR.**

Queda sujeta a las siguientes prohibiciones:

- La práctica o establecimiento de explotaciones agrarias intensivas que supongan deterioro grave de la vegetación, arranque de árboles o movimientos profundos de tierra, así como el establecimiento de nuevas explotaciones agrarias intensivas salvo las que autorice la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, previo informe del Patronato.
- La circulación y estacionamiento de vehículos fuera de los viales adecuados para ello, salvo los destinados a labores agrarias y los habituales usados en la zona para un buen manejo de las explotaciones ganaderas. En los demás supuestos se estará a lo dispuesto en el presente Plan Rector para la zona A1, tanto para las personas como para los vehículos.
- No estará autorizada la modificación del régimen y composición de las aguas, así como la alteración de sus recursos.
- Sólo se permitirán aquellos usos tradicionales que contribuyan a mantener el estado de conservación de los ecosistemas.
- No se permitirá implantación alguna de cultivos forrajeros ni prados artificiales que no sean usuales en cada zona, ni la práctica de repoblaciones forestales con especies no autóctonas para la comarca.
- Se impedirá la introducción de especies animales no autóctonas para la comarca. No obstante, esta prohibición no afectará en modo alguno a las especies animales ganaderas que sean usuales en cada zona.

### **3. Normas para la PROTECCIÓN DEL PAISAJE**

#### **3.1. Normas de carácter general:**

- No se realizará la instalación de nuevos tendidos eléctricos aéreos, salvo autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, previo informe del Patronato, y en las condiciones que se establezcan para minimizar los impactos sobre el medio y la fauna silvestre. Se procurará que los tendidos sean subterráneos en las zonas de mayor interés de la avifauna. En los supuestos que la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional dicte normas concretas, podrá conceder ayudas como consecuencia de las mismas.
- La instalación de nuevas cercas requerirá permiso expreso de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

#### **3.2. Normas particulares para la zona A1:**

Queda prohibido:

- Las actividades extractivas y de cantería, areneros, graveras y similares. El abandono de desperdicios y la generación de vertederos o depósitos de materiales desechados o dispersos.
- La publicidad exterior, excepto aquellos carteles que se prevean para el uso público y servicios del Parque, los cuales deberán adecuarse al entorno.
- La realización de edificaciones y construcciones de todo tipo, ya sean de carácter provisional o permanente, con excepción de las obras de conservación existentes que se mantengan en uso. Dichas obras se limitarán a la reparación y mantenimiento de las edificaciones y construcciones existentes. La Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, previo informe del Patronato, podrá autorizar por causas justificadas todas aquellas obras que puedan suponer ampliación, siempre que se trate para la continuidad de las explotaciones agropecuarias ya existentes. En todo caso, las obras realizadas se acomodarán a los volúmenes, condiciones constructivas y materiales propios de la edificación tradicional

de la zona. Las condiciones específicas que se exijan a las obras que se efectúen, deberán ser compensadas a través de indemnizaciones o subvenciones.

### **3.3. Normas particulares para la ZONA B1:**

- Las edificaciones y construcciones que -en su momento y de acuerdo con las previsiones del Plan Rector- autorice el Patronato. Para que la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional adopte la Resolución definitiva, deberán estar vinculadas a los usos de carácter productivo tradicional y usual que permitan la potencialidad de los recursos naturales de cada una de las zonas del parque Comarcal Agropecuario y, en especial, los propios de la ganadería y que guarden estricta armonía con el entorno en su construcción, materiales empleados, volúmenes y emplazamiento. En este sentido, se deberá fomentar la gratuidad de los proyectos, y cuando se dicten normas concretas de construcción se estará en lo dispuesto en el artículo 3, apartado 4 de la Ley.
- Asimismo, toda nueva instalación deberá dotarse con los medios necesarios para la depuración y tratamiento de los residuos que genera, procurando además ubicarlas en zonas que no perturben el medio natural. En todo caso, se deberá tener en cuenta lo previsto en la Ley de Disciplina Urbanística y el Decreto de unidades mínimas de cultivo, promulgados por la Comunidad.

Por otra parte, en esta zona de Parque Comarcal Agropecuario de acuerdo con la

Ley, queda prohibido lo siguiente:

- Las actividades extractivas, canteras, areneros y graveras.
- El abandono de desperdicios y la generación de vertederos o depósitos de materiales desechados o dispersos.
- La publicidad exterior, excepto aquellos carteles que se prevenga para el uso público y servicios del Parque, los cuales deberán adecuarse al entorno.
- Las implantaciones industriales sin relación con los aprovechamientos agropecuarios prioritarios.
- Las ocupaciones residenciales, sin perjuicio de lo establecido con carácter general para estas zonas en este apartado.

## **4. Normas para la PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES**

### **4.1. Normas de carácter general:**

- La circulación por las vías pecuarias se limitará a la trashumancia y trasterminancia ganadera, así como para fines educativos culturales. En cualquier caso, su utilización deberá necesariamente compatibilizarse con la conservación de los recursos del Parque y con su control de uso público.
- Las restauraciones y obras que se lleven a cabo en los monumentos, edificios, lugares e instalaciones de interés artístico, histórico arqueológico o etnológico existentes en el Parque y su entorno, deberán obtener, no sólo el informe favorable del Patronato, sino también, cuando proceda, la autorización de la Consejería de Educación y Cultura, junto con el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y Patrimonio Arquitectónico y siempre que las transformaciones que se propongan vayan encaminadas a la mejora de su valor cultural.
- No está permitido utilizar con fines publicitarios cualquier denominación que incluya "Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares", salvo que



tenga autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y previo informe del Patronato.

- No está permitida, cualquiera que sea el procedimiento, la realización de inscripciones, señales, signos y dibujos en piedras, árboles o cualquier elemento del medio natural, así como en todo mueble o inmueble.

**10.7.4. Condiciones específicas para el SNUP, incluido en el espacio denominado: "Embalse de los Peñascales y su entorno" (Zonas P del PRCAM)**

Se establecen la siguiente zonificación y normas particulares:

**A) Zona de Embalse**

**Espacio Libre Catalogado**

**ZMP**

**(Zona 1 en plano de  
Clasificación del Suelo:  
Ámbito de SNUP)**

**A1) Definición:**

Corresponde al perímetro definido por la línea de agua incluyendo el lecho o fondo de la presa, así como la zona de servidumbre de 5m. de anchura para uso público.

**A2) Usos permitidos:**

Los derivados de la aplicación del TIT.11 del RD. 849186, relativo a la "Utilización del Dominio Público Hidráulico, así como la Ley 711990 de 30 de marzo de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la CAM.

**A3) Usos prohibidos:**

Además de los no permitidos por la Ley de Aguas y su Reglamento.

- El baño, salvo competiciones autorizadas.
- La utilización de cualquier tipo de embarcación a motor.
- Los derivados de las determinaciones vinculantes complementarias que en desarrollo de la presente normativa pueda establecer y aprobar el Ayuntamiento, para el catálogo de Espacios Libres Protegidos (FICHA nº 8 1 FICHERO.5).

**B) Zona Aliviadero**

**Espacio Libre catalogado**

**ZMP**

**(Zona 2 en plano de  
Clasificación del Suelo:  
Ámbito del SNUP).**

Se aplicarán las CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN PARA LOS ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS establecidas en el ANEXO. 1, al CAP.7 de la Normativa Urbanística (Ver Corrección nº 12 del volumen: INTRODUCCIÓN DE CORRECCIONES EN ÁMBITOS CON APROBACIÓN DEFINITIVA).

**C) Resto**

**ZP**

**(Zona 3 en plano de  
Clasificación del Suelo:  
Ámbito del SNUP)**

**C 1) Definición:**

Los terrenos no incluidos en los apdos. A y B anteriores que incluyen parcialmente la zona de policía de 100m. de anchura, en aplicación del Reglamento de DPH.

Se protegen por su interés ecológico, protegiendo el medio físico en su conjunto incluyendo fauna, flora y gea, por los especiales valores de los ecosistemas o del interés en cuanto a su localización, función o composición de especies.

C2.1.- Construcciones:

Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente en estas zonas.

C2.2.- Viario:

Se prohíbe la apertura de vías rodadas aunque sean para uso rural, o forestal, excepto las que puedan ser necesarias para la investigación científica y la enseñanza.

C2.3.- Movimientos de tierras:

Se prohíben los movimientos de tierras, así como las obras de excavación para obtención de áridos o tierras, que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.

C2.4.- Vertidos:

Se prohíbe cualquier tipo de vertido de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de la estación depuradora con un grado mínimo secundario.

C2.5.- Talas:

Se prohíbe expresamente la tala de especies vegetales características de los ecosistemas de la zona o aquellas que posean valor científico o sean curiosidad natural. Se exceptúan los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública.

La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de cada zona, no pudiendo ser especies ajenas que comprometan o pudieran dañar el equilibrio ecológico.

C2.6.- Sotobosque:

Se prohíbe la modificación del sotobosque de matorrales excepto para la apertura de sendas peatonales, o estancias dentro de un programa de utilización científica, recreativa o educativa de la zona.

C2.7.- Animales:

Se protegerán las comunidades de especies animales no domésticas que habiten en la zona.

C2.8.- Carteles:

Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

C2.9.- Cerramientos:

Los cerramientos y vallados se realizarán con los materiales tradicionales en la zona, tendrán una altura total inferior a un metro y veinte centímetros, y se realizarán de tal forma que no afecten sustancialmente a las comunidades animales del ecosistema, ejecutándose de forma tal que, permitan cada 500m. el paso de los animales.

C2.10.- Instalaciones:

No se permitirá la instalación de tendidos aéreos (eléctricos, telefónicos, etc.). Se permiten las obras y construcciones destinadas a la implantación y mejora de las infraestructuras de saneamiento y depuración contempladas en los Planes correspondientes de la CAM, de conformidad con la Normativa sectorial correspondiente.

**10.7.5. Condiciones específicas para el SNUP: Ámbito: Área Homogénea Norte (AHN)  
(Zonas P del PRCAM)**

**A) Normas de protección para los Espacios libres catalogados:**

Además de las condiciones establecidas en el Apdo. C) de este artículo, se aplicará para dichas zonas las CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION PARA LOS ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS, establecidos en el ANEXO 1, del CAP. 7 : NORMAS GENERALES DE PROTECCION, de las presentes Ordenanzas, excepto los apdos. c, d, y f) puesto que las instalaciones contempladas en el mismo no son compatibles con la protección de zonas verdes.

Su delimitación es coincidente con las zonas denominadas "monte bajo" en la revisión del catastro de rústica del año 2.001.

**B) Sistema General Viario:**

Sistema General de Comunicaciones adscrito al desarrollo del Sector AHS, como sistema exterior, según la determinación vinculante nº 8 de la FICHA de unidad de planeamiento correspondiente.

Los terrenos delimitados carecen de clasificación específica. No obstante, se asimila al uso pormenorizado "Red viaria" definido por el Art. 4.8.2, de las presentes Normas, dentro de la categoría la: "Viario de la red principal"

Su ejecución estará sometida a las autorizaciones preceptivas del Ministerio de Fomento.

Solamente a efectos de su obtención y valoración, se considerará como Suelo No Urbanizable Común. (SNUC).

**C) Resto del ámbito:**

C1) Serán de aplicación las normas establecidas en el Apdo. 2.3 del Art. 10.7.3 de este Capítulo.

C2) A efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones e instalaciones en el ámbito se consideran compatibles con el régimen de protección establecido para estos terrenos, las actividades que tengan por objeto:

C.2.1) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, silvícola, o análoga.

Para la implantación y desarrollo de las actividades citadas se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Solicitud de licencia municipal
- Obtención previa de calificación urbanística o informe autonómico, según el acto pretendido incluya o no vivienda, respectivamente.
- La calificación o informe deberá determinar exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización, entre ellas la parte de los terrenos deban ser objeto de reforestación
- A estos efectos, el Ayuntamiento remitirá a las Consejerías competentes: Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y Consejería de Medio Ambiente, copia de la solicitud de la licencia, así como del proyecto técnico que fuese necesario.
- Prestación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones de la calificación autonómica y licencia municipal que deberá incorporar preceptivamente aquellas.

La cuantía de la garantía no podrá ser superior al 10% del coste de las obras, construcciones o instalaciones previstas.

- Será además vinculante el informe de PATRONATO del PRCAM.

C.2.2.) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras estatales, autonómicas o locales.

Para la autorización de las obras y actividades citadas, se aplicarán los requisitos sustantivos siguientes:

- Solo podrán ser autorizadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos y actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.
- La vinculación legal citada implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, construcciones, dotaciones, equipamientos o instalaciones legitimados por la calificación urbanística, o, en su caso, la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia, su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito previo para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

**Condiciones particulares:**

- La obtención previa de calificación urbanística autonómica con arreglo al procedimiento que esté en vigor en el momento de la solicitud.
- El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior y si fuese distinto, el beneficiario de la calificación, deberá realizar los trabajos precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, a la finalización de la actividad o de los usos desarrollados.

A los efectos del párrafo anterior no podrá darse curso a ninguna solicitud de calificación urbanística, sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado plan de restauración.

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

C.2.3). Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

- Extracción y explotación de recursos minerales.
- El depósito de materiales y almacenamiento de maquinaria.
- Áreas de servicio e instalaciones complementarias.
- Instalaciones o establecimientos de carácter industrial.

Cualquier solicitud de licencia que contemple alguno de los usos citados, se denegará directamente, sin la tramitación previa del Expte. ante la Comunidad de Madrid.

C.2.4) Cualquier otra solicitud de obra, instalaciones o actividades contempladas en la Ley 21/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, será remitida al órgano ambiental por el órgano sustantivo que tramite el procedimiento para la autorización correspondiente.

**10.7.6. Condiciones específicas para el SNUP incluido en el espacio denominado: "Curso medio del río Guadarrama y su entorno".**

- A) Con carácter general se aplicará la normativa derivada del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) aprobado por DECRETO 261/1999, de 11 de febrero, la Ley 201/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso medio del Río

Guadarrama, y en el momento de su aprobación, el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) que se desarrolle de acuerdo con los objetivos y directrices del PORN.

**B) En particular se aplicará la siguiente normativa:**

**B1) Para todo el ámbito del Parque Regional:**

- Las Directrices y limitaciones sobre urbanismo y ordenación del territorio derivadas del Art. 4.7 del PORN

**B2) Para la zona 81 SMP:**

- Los usos y actuaciones permitidos y no permitidos contemplados en el Art. 5.1 del PORN

**B3) Para la zona 91 ZR:**

- Los usos y actuaciones permitidos y no permitidos contemplados en el Art. 5.2 del PORN.

**10.7.7. Condiciones específicas para el SNUP por la afección de cauces, arroyos y riberas.**

**A. Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación según se señala en los planos de ordenación y, en todo caso, en desarrollo de lo establecido por la Ley 2911.985, de 2 de agosto, de Aguas, y por el Reglamento RD 849186 de Dominio Público Hidráulico:**

- a) Zona de servidumbre de 5m. de anchura para uso público que se regula en dicho Reglamento.
- b) Zona de policía de 100m. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

**B. Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:**

- B.1. Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las construcciones e instalaciones correspondientes asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.
- B.2. Las construcciones e instalaciones existentes, con independencia de sus diferentes situaciones, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Cap. 7 de estas Normas.
- B.3. 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.4. 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.

En este sentido se tendrá en cuenta la Ley 1011.993 de la CAM sobre vertidos líquidos industriales.

**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 alguna alteración de las citadas en el apartado B.4. anterior.**

**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.

**10.7.8. Condiciones específicas para el SNUP de vías de comunicación e infraestructuras.**

- A. Se refiere a la protección del medio físico como contenedor de instalaciones de comunicación, bien sean rodovias o ferroviarias, e infraestructuras, para evitar su degradación mediante la instalación de edificaciones o instalaciones que no tengan una directa relación de servicio o mantenimiento con la misma.
- B. En general suponen territorialmente bandas de suelo, más o menos de ancho constante, teniendo como eje el de la vía de comunicación o conducción infraestructural.
- C. Los terrenos comprendidos dentro de las áreas delimitadas con esta protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:
  - C.1. Se prohíbe cualquier actuación edificatoria que no esté relacionada directamente con el uso, mantenimiento y explotación de la vía o infraestructura que se trate.
  - C.2. Se prohíbe la instalación de carteles o cualquier otra forma de publicidad, relacionada o no con el suelo.
  - C.3. Se prohíbe cualquier actuación sobre el terreno que modifique o altere las condiciones naturales del mismo, salvo que vengan impuestas por el mantenimiento o explotación del objeto de protección.
- D. En todo caso se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2511.988 de Carreteras (ámbito estatal) y Ley 311.991 de Carreteras y Reglamento de Desarrollo de la Comunidad de Madrid.



## **CAPÍTULO 11. ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO**

### **ART. 11.0. GENERALIDADES.**

#### **11.0.1. Carácter de las ordenanzas.**

- a) Las zonas de ordenanzas desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4º las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal de Torrelodones.
- b) En el Suelo Urbano las Normas Urbanísticas tienen el rango de Ordenanzas de edificación y uso del suelo (Art. 40.2 del Reglamento de Planeamiento) y contienen la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y su entorno.

#### **11.0.2. Condiciones de uso**

- a) En el Cuadro A de COMPATIBILIDAD DE ORDENANZAS PARTICULARES CON LAS DIVERSAS CATEGORÍAS DE USOS PORMENORIZADOS, contenido en el ANEXO al presente Capítulo, se regula el grado de compatibilidad de usos pormenorizados definidos en el CAPT. 4, con las distintas zonas de ordenanzas, de tal manera que se hace corresponder las diferentes categorías de aquellos con los grados o subzonas en los que se dividen estas últimas.
- b) Los diferentes grados de compatibilidad, **señalados con su símbolo correspondiente**, son:
  - Compatibilidad absoluta: cuando coincide plenamente la definición de la Ordenanza particular con la definición del uso pormenorizado (correspondencia biunívoca).
  - Incompatibilidad absoluta: no existe ninguna posibilidad de compatibilidad en ninguna categoría o situación para el uso considerado.
  - Compatibilidad sin restricciones: cuando existe una compatibilidad genérica entre la Ordenanza particular y el uso considerado, aunque no coincidan exactamente en sus definiciones.
  - Compatibilidad con restricciones, señalando en qué situación de las definidas para cada uso en el CAP. 4 son admisibles para la respectiva ordenanza.
- c) Los diferentes grados de compatibilidad se detallan en el CUADRO citado, entendiéndose implícita la referencia y obligado cumplimiento del mismo para cada ordenanza particular o de zona, aunque no se señale expresamente. En el caso que no se señale nada (casillas en blanco sin símbolo alguno) significa que no es posible plantearse siquiera la compatibilidad o incompatibilidad, por resultar el uso totalmente ajeno a la definición de la Ordenanza particular considerada.
- d) El régimen de compatibilidad o de tolerancia de usos que se contiene para cada zona es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad



establecida por la situación de “fuera de ordenación” definidas en el Art. 2.4 de la presente Normativa Urbanística.

#### **11.0.3. Condiciones de parcelación y volumen.**

- a) Deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el CAP. 5 de esta Normativa.
- b) Las condiciones específicas referidas a parcelación y condiciones de volumen: edificabilidad, ocupación, alturas, retranqueos, etc., se detallan de forma particular para cada Ordenanza, y se resumen en el CUADRO B: CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y VOLUMEN, contenido en el ANEXO del presente capítulo.

#### **11.0.4. Definición y ámbito de zonas**

- a) En total se definen 12 zonas, las cuales tienen delimitado su ámbito de aplicación en la serie de planos a Escala 1/5.000 de Estructura General. En la serie de planos a 1/2.000, de Zonificación y Gestión se definen con más detalle las zonas o subzonas en las que se dividen aquellas, y cubren todo el Término Municipal. También se señalan las diferentes siglas de ordenanza aplicables en la serie de planos a 1/1.000, para la parte del Término Municipal desarrollado a dicha escala.
- b) Las zonas de aplicación de ordenanzas particulares constituyen ámbitos de gestión tal como se definen en el apartado C) del Art. 8.2.1 de esta Normativa.
- c) Las diferentes zonas señaladas en la Documentación gráfica son las siguientes:
  - ZONA 1. CA.** Casco Antiguo
  - ZONA 2. RM.** Residencial multifamiliar mixta
  - ZONA 3. RU.** Residencial Unifamiliar
  - ZONA 4. RUA.** Residencial Unifamiliar Aislada
  - ZONA 5. CP.** Conjunto con Proyecto
  - ZONA 6. IA.** Industrial y Almacenamiento
  - ZONA 7. EQ.** Equipamientos y Dotaciones
  - ZONA 8. su.** Servicios Urbanos
  - ZONA 9. EL.** Espacios Libres
  - ZONA 10.** Aparcamiento y Red viaria
  - ZONA 11. F.** Red Ferroviaria
  - ZONA 12. EC** Espacio/Edificio Catalogado.

### **ART. 11.1. ZONA 1. CASCO ANTIGUO. CA.**

#### **11.1.1. Definición y grados**

##### **A) Carácter y tipología.**

Corresponde a manzanas de edificación cerrada, situadas predominantemente en el Casco tradicional de Torrelodones. Constituye una tipología urbana en la que la edificación debe ocupar totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser **manzana cerrada completa** en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie, exceptuando los patios de parcela, o **manzana cerrada con patio de manzana** en la que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre alineaciones exteriores e interiores.

##### **B) Grados y subzonas**

**GRADO 1º. CA.1** con III alturas.

**GRADO 2º. CA.2** con II alturas.

#### **11.1.2. Condiciones de parcelación**

- A) No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Clase de Ordenanza y Grado en cuestión.
- B) 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.
- C) No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima de 150 metros cuadrados, con un frente mínimo de 6 metros, en la que se pueda inscribir un círculo de 6 metros de diámetro.
- D) Se exceptúan de la aplicación del apdo. c) anterior aquellas parcelas inscritas por un período igual o superior a 50 años.

#### **11.1.3. Condiciones de volumen**

##### **A) Alineaciones y rasantes**

**A.1)** Las señaladas en los planos correspondientes o las definidas en las FICHAS de Ámbitos de Gestión.

**A.2)** Debido a la magnitud de las escalas utilizadas, puede obligarse a solicitud de tira de cuerdas, previa a la solicitud de licencia de obras.

##### **B) Edificabilidad y ocupación**

**B.1)** Se establece un fondo edificable indicativo de 12m. de profundidad para los dos GRADOS.

**B.2)** Índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta.

Subzona **CA.1** ..... **1,8 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**

Subzona **CA.2** ..... **1,45 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**

**B.3)** Podrá superarse esa profundidad de edificación siempre que no se superen los índices de edificabilidad anteriores y simultáneamente los siguientes parámetros de ocupación:

Subzona **CA.1** ..... **60% máximo**

Subzona **CA.2** ..... **60% máximo**

##### **C) Alturas**

**C.1)** Altura máxima a cornisa

**GRADO 1** ..... **9,50 m**

**GRADO 2** ..... **7,50 m**

**C.2)** La edificación con planta baja de uso comercial, tendrá una altura mínima de 3,00 m.

##### **D) Retranqueos**

###### **D.1) Alineación oficial:**

**GRADO 1:** La fachada de la edificación coincidirá con la alineación oficial. Retranqueo: 0m. (Salvo indicación expresa en contrario en la Documentación Gráfica -Planos de Delimitación y Alineaciones-).

**GRADO 2:** Retranqueo mínimo a 2m.

En las zonas incluidas en el AIA.3 será obligatorio la ejecución de soportales, en las zonas señaladas específicamente, prevaleciendo las determinaciones de alineaciones sobre retranqueos.

#### **D.2) De plantas superiores:**

La edificación no podrá retranquearse en plantas superiores respecto de la alineación oficial, pero sí respecto de la alineación interior de la planta baja, siempre que no se dejen a descubierto las medianerías de los predios colindantes, que no se sobrepase la altura máxima permitida y que la relación entre la profundidad del retranqueo y la longitud del mismo no sea superior a la relación 1 :3, y no se sobrepase el fondo máximo señalado en el apartado B).

#### **E) Patios de manzana**

- E.1)** En la solicitud de tira de cuerdas se fijará la dimensión de estos patios de forma tal que cuando se superen los 12 m. de profundidad se pueda inscribir en planta una circunferencia cuyo diámetro mínimo sea el de la altura máxima permisible.
- E.2)** En cualquier caso, el ancho mínimo de los patios de manzana será de 8 m. Cualquier patio que tenga dimensiones inferiores a éste, tendrá la consideración de patio de parcela, debiendo cumplir las condiciones establecidas en el apartado E.4 siguiente.
- E.3)** A estos patios de manzana, una vez definidos podrá abrirse huecos, siempre que la parcela tenga un fondo superior a 15 m.
- E.4)** En cualquier caso podrán abrirse patios de parcela, cuya dimensión mínima sea en cualquier dirección de 4 m.

#### **F) Cuerpos volados**

Se prohíben expresamente.

#### **11.1.4. Condiciones de uso**

Las definidas en el CUADRO A del ANEXO a este capítulo.

#### **11.1.5. Condiciones estéticas**

##### **A) Condiciones genéricas**

Serán las previstas con carácter general en el CAP. 7 de las presentes Normas Urbanísticas, siendo de particular aplicación las siguientes contenidas en el Art. 7.3 sobre Protección de la imagen y escena urbana.

##### **B) Condiciones particulares**

- B.1)** Se procurará la utilización de revestimientos con piedra berroqueña o piedra del país, en las fachadas a la alineación oficial. En el caso de utilizar ladrillo, se armonizará su color y aparejo con las edificaciones tradicionales próximas.  
Si se utiliza el enfoscado, será utilizando tonos ocre claros o terrizos. Se prohíben en fachada el uso de chapados de gres, mármol, baldosas o similar.
- B.2)** Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas con pendiente predominantemente a dos aguas, resolviendo el volumen de forma simple y unitaria, evitando las fragmentaciones innecesarias. El revestimiento será preferiblemente con pizarra. Si se utiliza la teja de hormigón/cerámica se evitarán los colores excesivamente rojizos, prohibiéndose en todo caso la teja de color negro.
- B.3)** Se prohíben áticos y terrazas en planta bajo cubierta, aunque no se agote la máxima altura permitida.
- B.4)** La iluminación de dicha planta podrá realizarse mediante huecos exteriores abuhardillados, siempre que su disposición y proporciones se ajusten al ritmo de huecos del propio edificio y a las soluciones características de tipologías tradicionales existentes en la zona.

No podrán en todo caso ocupar una dimensión horizontal superior a un tercio del total de la longitud de la fachada donde se ubiquen.

La citada dimensión horizontal se refiere al frente total entre paramentos exteriores de los huecos abuhardillados, aunque los huecos fijos o practicables acristalados puedan ser de inferior anchura.

**B.5)** En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y composición y materiales con el resto de la fachada.

**B.6)** Podrá exigirse por el Ayuntamiento "Estudio de tramo de calle" o cualquier otra documentación establecida como requisito para obtener licencia en el apartado C) del Art. 3.4.3. de la Normativa.

**C) Condiciones específicas para las Áreas de Interés Ambiental.**

Las zonas donde sea de aplicación la presente Ordenanza y se encuentren incluidas en un Área de Interés Ambiental (AIA) deberán cumplir además con las condiciones establecidas en el Art. 11.12.6 de esta Normativa y las determinaciones de la FICHA correspondiente, si existiese.

**ART. 11.2. ZONA 2. EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR MIXTA. RM**

**11.2.1. Definición y grados.**

**A) Carácter y tipología.**

Edificación en bloques aislados con o sin patios cerrados, separados por espacios libres ajardinados y correspondientes a usos mixto y multifamiliar. (Grados 1º y 2º)

También se asimila al bloque, desarrollos lineales de viviendas que respondan formalmente a las tipologías de adosadas con uso multifamiliar o colectivo, admitiéndose la división horizontal y accesos comunes (Grado 3º).

**B) Grados y subzonas**

Se regula según 2 grados:

- GRADO 1º. RM. 1 con III alturas
- GRADO 2º. RM.2 con II alturas
- GRADO 3º. RM.3 con III alturas (RM3.A)  
RM3. con II alturas (RM3 .B)

**11.2.2. Condiciones de parcelación.**

No se fija la parcela mínima para los GRADOS 1º y 2º

Parcela mínima para el GRADO 3º: 2.000 m2.

**11.2.3. Condiciones de volumen e higiénicas**

**A) Alineaciones y rasantes.**

**A.1.** Las indicadas en planos o las definidas en las FICHAS de Ámbitos de Gestión.

**A.2.** Se obligará, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, a la solicitud de la tira de cuerdas, previa a la solicitud de licencia de obras.

**B) Edificabilidad, ocupación y alturas.**

SUBZONAS	ÍNDICE DE EDIFICABIL.	OCUPACIÓN MÁXIMA	ALT. MAX A CORNISA
----------	--------------------------	---------------------	-----------------------

---

RM.1 y RM.3A	..... 1,35 m2c/m2s	.....50%	..... 9,50 m.
--------------	--------------------	----------	---------------

**RM.2 y RM.3B ..... 1,15 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s .....50% ..... 7,00 m.**

**C) Separación entre bloques**

- C.1.** La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a la mitad de la altura del mayor, con un mínimo de 4 m.
- C.2.** Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

**D) Retranqueos**

- D.1.** En alineación mínima obligatoria a calle se fija en 2 m.
- D.2.** En los linderos de parcela, la separación mínima será de H/4 la altura a comisa del volumen ordenado, con un mínimo de 3 m.

**E) Dimensión máxima de bloques**

- E.1.** Para las subzonas RM.1 y RM.2, la dimensión total del bloque o conjunto de bloques no podrá sobrepasar los 50m., interrumpiéndose la continuidad del mismo mediante retranqueos, patios, etc., cada 25 m.
- E.2.** Para las subzonas RM.3 A y B, la dimensión máxima del bloque será de 35m. lineales.

**F) Espacios libres**

Deberán ajardinarse en proporción no inferior al 60% de su superficie.

**11.2.4. Condiciones de uso**

Las definidas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo.

**11.2.5. Condiciones estéticas**

Las condiciones genéricas, particulares y específicas serán las mismas que las contenidas en los apdos. A, B y C, respectivamente del Art. 11.1.5 correspondiente a la Ordenanza CA, con las siguientes excepciones:

**Apdo B3.** Se permiten terrazas en cubierta vinculadas al área habitable, cuando su frente no supere un tercio de la longitud total de fachada.

**Apdo B4.** Se admite la iluminación de los espacios bajo cubierta mediante lucernarios que no sobresalgan del plano de los faldones de cubierta, o bien mediante huecos abuhardillados que se eleven sobre los mismos.

En este último caso, se deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Será incompatible con la solución simultánea de terrazas, cuando se opte por este tipo de iluminación regulada por el apdo. anterior.
- b) Solamente se admitirá cuando se utilice pizarra como elemento de cubrición.
- c) La solución formal obedecerá a los siguientes parámetros: Plano vertical triangular formado por lados a 45º, altura máxima: 1,50m; no se admiten paramentos verticales laterales: el volumen del hueco abuhardillado se formará prolongando horizontalmente (cero grados) y a modo de cumbrera el vértice superior del triángulo que compone el plano vertical o hueco de iluminación.
- d) La distribución de huecos abuhardillados se compondrá justificando su composición respecto de los ejes de los huecos de las plantas inferiores.

## **ART. 11.3. ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA EN FILA O AISLADA. RU.**

### **11.3.1. Definición y grados.**

#### **A. Carácter y tipología**

Corresponde a la edificación unifamiliar que aún ocupando parcelas independientes comparten la superficie de sus medianerías con las viviendas colindantes, formando desarrollos lineales de dos (**pareada**) o más viviendas (**en fila**). Esta zona, en todos sus grados, admite la vivienda unifamiliar dispuesta en parcela independiente (**aislada**).

#### **B. Grados y subzonas**

Se establecen 3 Grados:

GRADO 1º. RU.1. Unifamiliar aislada en parcela mínima de 750 m2

GRADO 2º. RU.2. Unifamiliar pareada o aislada, en parcela mínima de 500 m.2

GRADO 3º. RU.3. y Ru.3\* Unifamiliar pareada o en fila en parcela mínima de 250 m2. Se establece un ámbito específico para la aplicación de la ordenanza RU.3\*, denominado ZAD-25, cuya FICHA URBANÍSTICA se Anexa al presente Capítulo.

### **11.3.2. Condiciones de parcelación**

A. No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza y Grado en cuestión.

B. A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad.

C. 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 encuentren, que se fijan en los siguientes valores:

**GRADO 1º** Superficie mínima: 750 m2.

Frente mínimo: 15,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 12 metros de diámetro.

**GRADO 2º.** Superficie mínima: 500 m2.

Frente mínimo: 15,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 12 metros de diámetro.

**GRADO 3º.** Superficie mínima: 250 m2.

Frente mínimo: 7,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 5 metros de diámetro.

D. Para los **GRADOS 1º, 2º Y 3º**, las parcelas mínimas se entienden como suelo mínimo adscrito a cada vivienda, pudiéndose proponer en la ordenación parte de ese suelo como proindiviso común a las viviendas de que se trate y parte como suelo ocupado por la edificación o libre privado de cada una de las viviendas. En todo caso, se entenderá que el número máximo de viviendas a alcanzar será el cociente entre los m2.s. de suelo zonificado y la parcela mínima que se define.

**En la superficie de la parcela no estará incluido el viario, el cual tendrá siempre carácter de público.**

### **11.3.3. Condiciones de volumen**

#### **A. Alineaciones y rasantes.**

- A.1.** Son las definidas en los planos correspondientes.
- A.2.** Debida a la magnitud de las escalas empleadas, puede obligarse a la solicitud de tira de cuerdas previa a la solicitud de licencia de obras, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario.

## **B. Edificabilidad, ocupación y alturas**

SUBZONAS	ÍNDICE DE EDIFICABIL.	OCUPACIÓN MÁXIMA	Nº MAX PL.	ALT. MAX CUMBRERA A CORNISA
RU.1	.....0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	..... 25%	..... 2	..... 11 m ..... 7,50
RU.2	.....0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	..... 35%	..... 2	..... 11 m ..... 7,50
RU.3	.....0,80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	..... 50%	..... 2	..... 11 m ..... 7,50
RU.3*	.....1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	..... 60%	..... 2	..... 11 m ..... 7,50

## **C. Retranqueos según tipologías**

### **C.1. Vivienda en fila**

A calle.- **3 m.**

A lindero posterior.- **3 m.**

A otras edificaciones (laterales en los extremos).- **3,5 m.** al lindero

### **C.2. Vivienda pareada**

A calle.- **3 m.**

A lindero posterior.- **3 m.**

A lindero no compartido.- **3 m.**

A lindero compartido.- Retranqueo nulo, debiendo existir acuerdo entre colindantes -si no se presentara proyecto completo de ambas edificaciones para dejar ambas construcciones adosadas totalmente, y a fin de no dejar medianerías al descubierto.

### **C.3. Vivienda aislada**

A calle.- **3 m.**

A todos los linderos.- **3 m.**

### **C.4.** Todos los retranqueos se medirán a partir de los cuerpos volados, terrazas, etc. cuando éstos existan, salvo aleros de cubierta.

## **11.3.4. Otras condiciones**

### **A. Longitud máxima de agrupaciones**

La longitud máxima de una fila o hilera será de 8 viv y/o 65 m.

### **B. Garajes alineados a fachada**

**B.1.** Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen una longitud superior a 4 m y se edifiquen únicamente en planta baja.

**B.2.** Estas edificaciones computarán a efectos de edificabilidad y ocupación máxima permitidas.

**B.3.** La construcción de estos garajes deberá guardar una separación de los linderos de 3 m. No obstante, podrá eximirse de su cumplimiento en los siguientes casos:

1. Que exista ya una construcción en la medianera a la que puedan adosarse los garajes
2. Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

### **C. Cerramientos.**

Regulado con carácter general en el art. 5.6.14.

#### **D. Espacios libres**

Deberá ajardinarse al menos en el 60% de su superficie, a aquellos casos de suelo proindiviso.

#### **E. Iluminación de espacios bajo cubierta**

Se admite cualquier solución arquitectónica

#### **11.3.5. Condiciones de uso**

Las definidas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo. A efectos de la compatibilidad del uso de guardería (categoría 1ª del uso [asistencial](#), con las subzonas RU.1, RU.2 y [RU.3](#), será requisito indispensable la conformidad expresa del titular de la finca (tipología aislada) ó titulares (pareada/ [en fila](#)) de las fincas afectadas. A efectos de la compatibilidad de uso residencial de la subzona RU.1, [RU.2 y RU.3](#), con el uso comercial en situación 1ª y 3ª, se entenderá que dicho uso se trata de un uso minorista limitado a artículos de [primera](#) necesidad pudiendo ocupar una superficie máxima de [90 m2c](#) y 75 m2 [respectivamente](#).

#### **11.3.6. Condiciones estéticas**

- A. Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores que estime conveniente en orden a la protección de la escena e imagen urbana, tal como se prevé en el CAP. 7 de estas Normas Urbanísticas
- B. Las Normas particulares de los Planes Parciales que se redacten y tengan asignada esta ordenanza con carácter orientativo deberán contener condiciones estéticas específicas que justifiquen su adecuación al entorno.

### **ART. 11.4. ZONA 4. UNIFAMILIAR AISLADA. RUA.**

#### **11.4.1. Definición y grados**

##### **A. Carácter y tipología.**

Desarrolla las tipologías de edificación aislada en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente

##### **B. Grados y subzonas**

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen 3 grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable.

- GRADO 1º. **RUA.1** Residencial unifamiliar en parcela de 2.000 m2.s
- GRADO 2º. **RUA.2** Residencial unifamiliar en parcela de 1.000 m2.s.
- GRADO 3º. **RUA.3** Residencial unifamiliar en parcela de 750 m2.s.

#### **11.4.2. Condiciones de parcelación.**

- A. No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza y grado en cuestión.
- B. A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad. Estas parcelaciones así consolidadas y aprobadas con tipologías que no corresponden a la unifamiliar aislada se incorporan con los derechos adquiridos.



- C. 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 1º.** Superficie mínima: **2.000 m2.**  
Frente mínimo: **25 metros.**  
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20 metros de diámetro.
- GRADO 2º.** Superficie mínima: **1.000 m2.**  
Frente mínimo: **20 metros.**  
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 16 metros de diámetro.
- GRADO 3º.** Superficie mínima: **750 m2.**  
Frente mínimo: **15 metros**  
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 12 metros de diámetro.
- D. Podrán excepcionarse del cumplimiento de la condición de frente mínimo aquellos casos en los que de la aplicación de dicho parámetro, y por razones paisajísticas y topográficas den lugar a parcelaciones que tengan un impacto ambiental negativo, resulten desproporcionadas en su relación frente/fondo, inaccesibles o no homogéneas respecto de la parcelación dominante de la zona.
- E. Planteada una parcelación de una finca matriz en dos o más parcelas se excepciona del cumplimiento del frente mínimo para una de las resultantes cuando se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:
- Longitud mínima de frente  $\geq$  frente mínimo /2.
  - Superficie de parcela  $\geq$  2 x sup. mínima.
  - Nº de parcelas resultantes < sup. Total de la finca matriz sup. Mínima

#### **11.4.3. Condiciones de volumen**

##### **A. Alineaciones y rasantes**

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.

##### **B. Edificabilidad, ocupación y alturas**

SUBZONAS	ÍNDICE DE EDIFICABIL.	OCUPACIÓN MÁXIMA	Nº MAX PL.	ALT. MAX CUMBRERA A CORNISA
<b>RUA.1</b>	<b>.....0,25 m2c/m2s</b>	<b>..... 20%</b>	<b>..... 2</b>	<b>..... 11 m ..... 7,50</b>
<b>RUA.2</b>	<b>.....0,30 m2c/m2s</b>	<b>..... 25%</b>	<b>..... 2</b>	<b>..... 11 m ..... 7,50</b>
<b>RUA.3</b>	<b>.....0,35 m2c/m2s</b>	<b>..... 30%</b>	<b>..... 2</b>	<b>..... 11 m ..... 7,50</b>

Para la subzona RUA.1 será obligatorio materializar al menos el 60% del techo edificable en Planta Baja.

##### **C. Retranqueos**

En todos los grados se fija una separación mínima a todos los linderos de 3 m. y a calle de 4 m.

##### **D. Garajes alineados a fachada**

- D.1.** Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen una longitud superior a 5 m. y se edifiquen únicamente en planta baja.
- D.2.** Estas edificaciones computarán a efectos de edificabilidad y ocupación máxima permitidas.
- D.3.** La construcción de estos garajes deberá guardar una separación de los linderos de 3 m. No obstante, podrá eximirse de su cumplimiento en los siguientes casos:
  - 1. Que exista ya una construcción en la medianera a la que puedan adosarse los garajes
  - 2. Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

**E. Continuidad de edificaciones auxiliares:**

A efectos del cumplimiento del Art. 4.3.1.c) se exigirá que el elemento de conexión entre la edificación principal y secundaria, tenga una anchura mínima de 1,50 m y longitud variable, computando al 100% en relación a los parámetros de edificabilidad y ocupación, sea cual sea su configuración arquitectónica.

**11.4.4. Condiciones de uso**

Las definidas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo.

A efectos de la compatibilidad de la presente Ordenanza con el uso comercial, se entenderá que dicho uso, se trata de un uso minorista, limitado a artículos de la necesidad, estableciendo las siguientes limitaciones en cuanto a ocupación en función de las subzonas:

- RUA. 1 .. Sup. máxima: 150 m<sup>2</sup>
- RUA.2 .. Sup. máxima: 90 m<sup>2</sup>
- RUA.3 .. Sup. máxima: 80 m<sup>2</sup>

**11.4.5. Condiciones estéticas**

Serán de aplicación las condiciones genéricas establecidas en estas Normas, especialmente las expresadas en el CAP. 7.

**ART. 11.5. ZONA 5. CONJUNTO CON PROYECTO. CP.**

**11.5.1. Definición y concepto.**

- A.** Estas zonas delimitan aquellas áreas urbanas actualmente consolidadas que cumplen alguno o varios de los supuestos siguientes:
  - A.1.** Situaciones consolidadas con anterioridad a las Normas Subsidiarias vigentes y que no son directamente asimilables a las ordenanzas previstas por las presentes Normas Urbanísticas, ya sea con desarrollo de las anteriores Unidades de Actuación (UA) o en aplicación de licencia directa.
  - A.2.** Fueron concebidas y ejecutadas conforme a un Proyecto técnico específico, generalmente de conjunto, presentando en consecuencia, una homogeneidad propia, tanto en los aspectos de ordenación urbanística y viaria como en los arquitectónicos.
  - A.3.** Proceden de ajustar las determinaciones de alguna figura de planeamiento o instrumento de desarrollo, anteriormente vigente que queda sustituida por las presentes Normas Subsidiarias. Pueden constituir por lo tanto trozos de Planes Parciales consolidados.

- A.4.** Excepcionalmente su desarrollo puede estar pendiente de ejecutar una licencia anteriormente concedida que por diversas circunstancias no se ha materializado y no se ha realizado el preceptivo expediente de caducidad.
- B.** Constituyen unidades de ordenación en sí mismas que las Normas Subsidiarias integran con sus propias características.
- C.** Estos conjuntos incluyen tipologías tanto de vivienda unifamiliar como multifamiliar o colectiva, constituidos generalmente como comunidad de propietarios (proindivisos) con zonas comunes: espacios libres, viarios privados, etc. que computan a efectos de la parcela mínima.

#### **11.5.2. Condiciones de parcelación**

La parcela mínima será la catastral existente en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, sin que quepa posibilidad de agregaciones o segregaciones posteriores. Por lo tanto se mantiene y legaliza la parcelación actual.

#### **11.5.3. Condiciones de volumen y posición**

##### **A. Alineaciones y retranqueos**

El espacio público y viario que delimita las alineaciones actuales mantendrá su uso actual o lo mejorará, de acuerdo con las determinaciones que en su caso señalen las presentes Normas Subsidiarias.

##### **B. Mantenimiento de las condiciones de edificación**

- B.1.** Se mantienen las condiciones de volumen concedidas en el momento de la obtención de la licencia original.
- B.2.** Las condiciones que se establecen de volumen edificable y posición de la edificación, son las actualmente correspondientes a dicha licencia, no pudiendo variarse por tanto en casos de sustitución o reconstrucción de un edificio perteneciente al conjunto.
- B.3.** En caso de demolición total **o parcial** del conjunto se estará a las condiciones de volumen de la zona donde está incluido el mismo.
- B.4.** Solo podrán modificarse las condiciones de edificación, y de uso, **a excepción del caso de demolición del apdo. B3) anterior**, y sin superar los parámetros de la Ordenanza de Zona, mediante un Plan Especial que contemple el alcance de las mismas en la totalidad del ámbito del conjunto correspondiente, **a salvo de tramitación de una modificación o revisión del planeamiento general, que por su mayor rango, haría innecesaria la tramitación del citado Plan Especial.**

#### **11.5.4. Condiciones de uso.**

- A.** La presente ordenación consolida los usos actualmente existentes en la edificación, sin perjuicio de que algunos deban adoptar determinadas medidas correctoras.
- B.** Cumplirá en todo caso lo expresado en el Art. 4.10.1 y en el CUADRO A del Anexo a este Capítulo.

#### **11.5.5. Normas Complementarias**

- A.** El Ayuntamiento podrá elaborar Normas u Ordenanzas Complementarias, referidas a uno o varios de estos conjuntos, para regular en su caso, las posibilidades de obras de reforma o ampliación, así como las condiciones de sustitución.

- B. Entre tanto no se elaboren dichas Normas, las obras de reforma en el caso de usos residenciales, no supondrán la ampliación o modificación de la envolvente o sólido capaz del Proyecto de origen.
- C. Para aquellos casos singulares en los que el conjunto está pendiente de finalización con arreglo a la licencia primitiva podrá autorizarse modificaciones siempre y cuando suponga una disminución respecto el techo edificable primitivo igual o superior al 20%, sin perjuicio del cumplimiento de los apdos. A) y B) anteriores.

## **ART. 11.6. ZONA 6. INDUSTRIA Y ALMACÉN. IA.**

### **11.6.1. Definición.**

Edificación abierta de uso predominantemente industrial en las zonas señaladas o que puedan señalarse en los planos de ordenación.

### **11.6.2. Condiciones de parcelación**

Se establece una parcela mínima de 500 m2.

### **11.6.3. Condiciones de volumen**

#### **A. Alineaciones y rasantes**

Las señaladas en planos

#### **B. Edificabilidad**

1 m2/m2 sobre suelo neto

#### **C. Ocupación**

El 60% de la parcela neta

#### **D. Nº máx. de alturas**

Il alturas, 8 m. a comisa y 10 m. a cumbrera

Podrán autorizarse por encima de la altura máxima las instalaciones especiales que pudieran ser imprescindibles en función del Proyecto de Ingeniería industrial que fuese de aplicación.

#### **E. Retranqueos**

Se establece un retranqueo mínimo de 5 m. a las alineaciones oficiales.

A linderos laterales y posterior.- 4 m.

### **11.6.4. Condiciones de uso**

Las determinadas en el Cuadro A del Anexo a este Capítulo.

### **11.6.5. Condiciones estéticas y de seguridad**

Serán las previstas con carácter general en las presentes NN.SS.

### **11.6.6. Otras condiciones**

- A) Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos deberán efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas o muelles de carga y descarga, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.
- B) Se reservará dentro de la parcela como mínimo una plaza de aparcamiento de vehículos turismos por cada 100 m2c., de edificación con independencia de la dotación mínima prevista en el Capítulo 4.
- C) El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 m., pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 m. y el resto hasta el máximo citado

se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

## **ART. 11.7. ZONA 7. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES. EQ.**

### **11.7.1. Definición y subzonas.**

#### **A. Carácter y tipología**

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a dotaciones de carácter general o local del municipio, tanto de uso público como privado.

Entre otras áreas incluye las destinadas al comercio, educación, esparcimiento, al deporte, a la administración y a la asistencia, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen en su edificación por esta zona de ordenanza, serán entre medianeras, adosada o exenta.

#### **B. Subzonas**

Se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizado del mismo nombre definidos en el CAP. 4.

- Comercio y Servicios ..... EQ / 7.1
- Cultural-Escolar ..... EQ / 7.2
- Asistencial ..... EQ / 7.3
- Institucional ..... EQ / 7.4
- Otros ..... EQ / 7.5

En el caso particular de que el uso genérico de esta subzona se destine a aparcamiento público sobre y/o bajo rasante, se denominará EQ/7.5-AP

### **11.7.2. Condiciones de parcelación.**

- A.** No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza.
- B.** 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.
- C.** 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.

### **11.7.3. Condiciones de volumen.**

#### **A. Edificabilidad.**

0,8 m2lm2 para EQ 1 7.1; y 1,00 m2lm2 para el resto.

#### **B. Ocupación**

60%, para EQ 1 7.1 y 50% para el resto.

#### **C. Altura máxima.**

II pl. y 7 m. a comisa

#### **D. Aplicación normativa específica**

**D.1.** No obstante lo determinado por estos parámetros, si para el desarrollo e implantación de una determinada dotación pública se necesitase

superar los límites fijados, el Ayuntamiento, mediante resolución del órgano de gobierno competente, y previo informe favorable de los servicios técnicos, podrá autorizarlo, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en los apdos. D2 y D3.

En el caso particular de que el Equipamiento se desarrolle en un edificio catalogado, y que de la aplicación de dichas condiciones se derivara además la modificación del Catálogo de edificios protegidos de las NN.SS., el órgano de gobierno competente para autorizar dicha modificación será la Comisión de Urbanismo de Madrid, en aplicación del Art. 61.3 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

**D.2.** La aplicación de este supuesto estará basado al menos en alguna de las causas que se expresan a continuación:

- Necesidad de adaptación o cumplimiento de una normativa específica o sectorial de carácter comunitario, estatal o autonómico.
- Por causa justificada de interés social que procure el aumento del bienestar individual y colectivo.
- Por necesidad urgente derivada de la inexistencia o escasez de una determinada dotación o equipamiento público.
- Por razones estéticas, paisajísticas o ambientales, fundamentadas en la armonización con el entorno próximo.
- Para garantizar el mantenimiento de las características arquitectónicas y tipológicas más valiosas de los edificios catalogados con la aplicación y puesta en uso de las diversas normativas sectoriales en vigor (leyes “anti-tabaco”, leyes sobre accesibilidad y movilidad, normativa sobre energías sostenibles, etc.)

**D.3.** Límites y condiciones para su aplicación:

- Debe concretarse exactamente el uso dotacional a asentar
- En caso de ampliación, debe garantizarse la continuidad del uso de la edificación mediante la correspondiente vinculación en el Registro de la Propiedad.
- El aumento de volumen sobre los parámetros genéricos de la ordenanza de zona, no podrá causar perjuicios o daños objetivos y manifiestos a los predios colindantes.
- No supondrá impacto ambiental grave que deteriore la imagen urbana o suponga cualquier tipo de daño al medio ambiente.
- La edificabilidad podrá incrementarse en un 50% sobre el índice de edificabilidad genérico, para parcelas calificadas como Equipo (EQ), edificadas o no, situadas en suelo urbano consolidado; para el resto de los ámbitos de gestión Ues, APDs y Sectores, el incremento será de un 30%.
- Igualmente, para equipamientos en suelo urbano consolidado, podrá aumentarse la ocupación respecto del porcentaje genérico, en un 20% más; para el resto de los ámbitos de gestión, en un 15% más.
- Para el caso particular de edificios catalogados en cualquiera de las situaciones anteriores (suelo urbano y/o ámbitos de gestión), tanto para un uso público como privado (cualquier uso compatible con las subzonas de EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES pormenorizadas en el Art. 11.7.1), el incremento de edificabilidad máximo será del 25%. La ocupación se regirá según lo establecido en los apartados precedentes. La intervención que suponga la ampliación será compatible con el grado de protección asignado al edificio catalogado con cumplimiento de los Art. 7.4.7 y Art. 7.4.8.

Para el caso particular del uso EQ/7.5-AP, en suelo urbano consolidado, el incremento de edificabilidad podrá ser del 60%, y la ocupación final llegar hasta el 100%, debiendo guardar en todo caso un retranqueo de 3 m a linderos laterales y fondo, salvo conformidad expresa de los colindantes para el adosamiento. Para albergar, en su caso, el incremento, la altura máxima equivaldrá a tres plantas con una altura máxima de cornisa de 9,50 m.

**D.4.** A efectos del cálculo del valor urbanístico de las parcelas calificadas como EQ, se tendrán en cuenta los parámetros de aprovechamiento de la ordenanza genérica.

**D.5.** Ámbito de aplicación:

Para todas las subzonas de la ZONA 7, siempre y cuando los equipamientos sean de titularidad pública, tanto si están situados en Zonas de Actuación Directa (ZAD) como en Zonas de Actuación Diferida (ZAD\*). El incremento, en su caso, de la edificabilidad genérica de zona no supondrá variación en el cálculo del aprovechamiento medio o tipo de los ámbitos de gestión donde figure este parámetro, considerando el volumen de las dotaciones, sean o no de cesión obligatoria, como no computables.

Se excluye el ámbito de aplicación la subzona EQ/7.1, siempre que la edificabilidad correspondiente a la parcela a la que se asigne esta calificación se haya computado o se compute como aprovechamiento lucrativo.

#### **E. Retranqueos.**

- 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 cinco (5) metros.
- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3) metros. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).
- Retranqueo al lindero posterior (o testero): Será igual o superior a cuatro (4) metros.

#### **11.7.4. Condiciones de uso.**

- a)** Deberá cumplirse con las condiciones establecidas en el CAP. 4 sobre condiciones particulares de los usos, así como las condiciones sobre compatibilidad de usos que se derivan del CUADRO A, anexo a este capítulo.
- b)** Cuando se trate de la aplicación de las condiciones de uso sobre parcelas de titularidad municipal, las determinaciones del CUADRO A, se entenderán sustituidas por las siguientes:
  - b1)** Los usos entre las parcelas con calificación correspondiente a las subzonas EQ/7.2 (Cultural-Escolar), EQ/7.3 (Asistencial), EQ/7.4 (Institucional), EQ/7.5 (Otros) tendrán la consideración de compatibilidad absoluta.
  - b2)** En las parcelas con calificación EQ/7.1 (Comercio y servicios) se considera compatible la aplicación de cualquiera de los usos citados en el apdo. b.
  - b3)** Las parcelas calificadas como “su” (servicios urbanos) serán compatibles con todas las subzonas definidas por el Art. 11.7.1 B).

#### **11.7.5 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.**

- a) Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias, que deben modular las condiciones específicas propias de usos dotacionales a los que son aplicables la legislación sectorial específica, como los escolares, asistenciales y comerciales.
- b) Se admiten los usos vivideros en semisótano, siempre y cuando se obtengan y se aporten, previamente a la concesión de la licencia, las autorizaciones necesarias derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente, de carácter autonómico, estatal o comunitario.
- c) Las superficies correspondientes a los usos vivideros a los que se refiere el apdo. b anterior computarán a efectos del techo edificable asignado a la parcela o solar por el planeamiento vigente. En ningún caso se incluirán los espacios destinados a garaje-aparcamiento, almacenes y cuartos de maquinaria o instalaciones.
- d) A efectos de la aplicación del párrafo anterior, se entiende por usos vivideros, aquellos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - Los que deban desarrollarse en locales o estancias de cualquier uso público o privado, que impliquen la permanencia habitual de personas.
  - Los que signifiquen cualquier tipo de atención al público o concurrencia de personas.
  - Las estancias o locales vinculados a un puesto de trabajo. Se excepcionan para los casos anteriores, las dependencias auxiliares, aseos, cuartos de control de vigilancia, cuartos de mando de instalaciones y otros espacios asimilables.
- e) La excepción señalada en el apdo. b) será aplicable a todas las subzonas definidas en el art. 11.7.1 b).

#### **11.7.6. Otras condiciones.**

- A. 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.
- B. 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.
- C. Se exigirá, a efectos de la concesión de la licencia urbanística, el cumplimiento de los siguientes estándares en relación con el mínimo número de plazas de aparcamiento, pudiendo computar a tal efecto, además de las plazas situadas en sótano o semisótano de garaje, las situadas en superficie:
  - Para la subzona EQ/7.1 (Comercio y Servicios): 2 plazas / 100 m<sup>2</sup> construidos computables o fracción. Plazas mínimas en sótano o semisótano de garaje: 1,5 plaza/100 m<sup>2</sup>c.
  - Para el resto de subzonas, EQ/7.2, EQ/7.3, EQ/7.4, EQ/7.5: 1,5 plazas/100 m<sup>2</sup>c computables o fracción, pudiendo distribuir libremente las plazas



mínimas resultantes en superficie (planta baja) o bajo rasante (sótano o semisótano).

- Se exceptúa el caso de que a la parcela se le asigne un uso docente con un edificio exclusivo destinado a uso escolar, donde con carácter excepcional se aplicará el estándar de 0,75 plazas/100 m<sup>2</sup>c. Dicha parcela podrá estar calificada como EQ/7.2 (uso pormenorizado propiamente docente) o con una calificación asimilable a cualquiera del resto de la subzonas EQ/7.3, EQ/7.4 y EQ/7.5, (compatibles con los usos de la subzona EQ/7.2 en aplicación del Art. 11.7.4b1), siempre y cuando se trate efectivamente de un edificio escolar.
- Los centros escolares existentes podrán destinar los espacios proyectados inicialmente como aparcamiento y que no resulten necesarios para cumplir el estándar anterior, a usos permitidos por la normativa urbanística vigente.

## **ART. 11.8. ZONA 8. SERVICIOS URBANOS. su.**

### **11.8.1. Definición.**

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano o a áreas concretas del mismo.

### **11.8.2. Condiciones específicas.**

- A. Retranqueos:** Para las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, no se fijan retranqueos.
- B. 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.

### **11.8.3. 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, cumpliendo en todo caso con las limitaciones expresadas en el CUADRO A del Anexo al presente capítulo y teniendo en cuenta el artículo 11.7.4.b3.

### **11.8.4. Condiciones estéticas**

El cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad específicas de la instalación o servicio urbano que se implante, debe ser compatible con las condiciones estéticas y de protección derivadas de la presente Normativa y de la legislación urbanística general, pudiendo el Ayuntamiento exigir las reformas, adaptaciones o correcciones necesarias del Proyecto Técnico en orden a la adaptación al ambiente.

## **ART. 11.9. ZONA 9. ESPACIOS LIBRES. EL.**

### **11.9.1. DEFINICIÓN Y SUBZONAS**

#### **A. Carácter y tipología.**

Comprende a los espacios libres, de dominio público o privado, 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, incluyendo las instalaciones deportivas, y en su caso recreativas, complementarias de las anteriores, propias de un concepto amplio, flexible y moderno del “parque urbano”.

#### **B. Subzonas.**

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizados del mismo nombre definidos en el CAP. 4.

- Parques ..... EL / 9.1
- Jardines ..... EL /9.2
- Verde-Deportivo ..... EL /9.3
- Protección de vías ..... EL /9.4
- Anexo a viario ..... EL /9.5
- Jardines privados ..... EL /9.6

#### **11.9.2. Condiciones de parcelación.**

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

#### **11.9.3. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de volumen y posición.**

**A. Jardines privados. EL / 9.6.** Serán de aplicación las condiciones iniciales de aprovechamiento previstas en el Instrumento de desarrollo original (Plan Parcial, Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación, etc.)<sup>9</sup>, o bien las condiciones propias de un espacio catalogado, de acuerdo con lo determinado en el Art. 11.12 de este capítulo.

#### **B. Parques y jardines. EL / 9.1 y 9.2.**

**B1.** Se permite en estas zonas de ordenanza edificaciones provisionales o ligeras, o permanentes de escasa entidad tales como kioscos de bebidas o de prensa, de información, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de:

- 150 m2c para superficies iguales o superiores a 15.000 m2s
- 100 m2c para superficies iguales o superiores a 10.000 m2s
- 50 m2c para superficies iguales o superiores a 5.000 m2s
- 25 m2c para superficies inferiores a 5.000 m2s

Para el cómputo de las superficies de las zonas verdes se entenderán como aquellas superficies continuas con calificación homogénea (EL/9.1 o EL/9.2) delimitadas por las líneas de separación con zonas de ordenanzas diferentes y/o por viario público rodado, pudiendo sumarse unas y otras pero siempre manteniendo las proporciones anteriores quedando asignadas las construcciones a un determinado Espacio Libre en el correspondiente expediente.

**B2.** Se permiten así mismo instalaciones deportivas, siempre que se desarrollen al aire libre, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Para ambas subzonas (EL/9.1 y EL/9.2), cuando la superficie de la zona verde sea superior a 5.000 m2, podrán disponerse de instalaciones de usos deportivos en superficie, sin edificación, con un máximo del 20% de ocupación sobre la superficie total. Si la superficie resultara inferior dicho porcentaje se reducirá al 15%.
2. En la subzona EL/9.1 podrán cubrirse con estructuras desmontables recintos al aire libre ya existentes destinados a uso deportivo, u otro

---

<sup>9</sup> Normalmente incluidos en un APD con carácter de zona.

uso dotacional público, de forma que la proyección resultante de las instalaciones no supere el 10% de la superficie total del Parque. Si también se disponen de otras instalaciones deportivas al aire libre, el conjunto de ambas no superará el 30% de la superficie considerada.

3. Para aquellos Parques o parcelas calificadas como EL/9.1, las instalaciones existentes, deportivas o de otro uso dotacional, que superen los porcentajes establecidos en los apdos. Anteriores, no se considerarán en situación de fuera de ordenación.
4. En cualquier caso de respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.
5. Se permiten obras que aseguren el funcionamiento de acuerdo con la normativa sectorial aplicable de las instalaciones o infraestructuras preexistentes (depósitos, centro de transformación, etc.). Computa la totalidad de la parcela como zona verde.

**C. Verde-Deportivo. EL / 9.3.** Las condiciones de edificación para la Categoría 1ª de uso correspondiente serán siguientes:

- Ocupación máxima ..... 30%
- Edificabilidad sobre Área de Movimiento o parcela neta si aquella no se señala ..... 0,75 m2c/m2
- Altura máxima en planta ..... 2 plantas
- Altura máxima de comisa ..... 7 m.

La altura máxima podrá aumentarse en aquellas instalaciones (polideportivos, frontones, etc.) que por sus propias características demanden alturas superiores en aplicación de las reglamentaciones específicas y quede suficientemente justificado en el proyecto.

En aquellas parcelas con calificación diferente a EL/9.3, pero con un uso compatible con el uso de Equipamiento-Deportivo según lo dispuesto en el Art. 4.7.2, prevalecerán los parámetros e la Ordenanza específica de Zona, como límite máximo de aprovechamiento en relación con las condiciones del presente Apdo.

**D. Protección de vías. EL / 9.4.** Solamente se permitirá la instalación de paradas de transporte público y aquellas otras asociadas funcionalmente al viario.

**E. Anexo a viario. EL / 9.5.** Solo se permitirá la instalación de señalizaciones de tráfico, mobiliario urbano y excepcionalmente pequeños kioscos o instalaciones de carácter más permanente, como casetas de control, etc. predominando en todo caso la plantación de arbolado compatible con aquellas.

**F. El retranqueo** mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros. Para las subzonas EL/9.4 y EL/9.5 no se aplica.

#### **11.9.4. Condiciones de uso.**

Las establecidas en el CUADRO A del Anexo a este Capítulo, además del cumplimiento de las condiciones derivadas del Art. 6.6.3 de estas Normas Urbanísticas, o de las que pudieran establecerse por la aprobación de una Ordenanza específica de medio-ambiente en lo que pudiera afectar a los Espacios libres.

### **ART. 11.10. ZONA 10. APARCAMIENTO Y RED VIARIA**

#### **11.10.1. Definición y subzonas.**

- A. Coincide con el contenido del uso pormenorizado del mismo nombre, definido en el Art. 4.8 de estas Normas urbanísticas.
- B. En función de dicho Artículo se diferencian las siguientes subzonas:
  - Peatonal ..... 10.1
  - Coexistencia ..... 10.2
  - Rodado ..... 10.3

#### **11.10.2. Condiciones específicas.**

- A. Carecen de edificabilidad propiamente dicha.
- B. Toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal para las tres subzonas.  
Mobiliario urbano para todas las subzonas de acuerdo con sus necesidades funcionales.  
Se admitirán para las subzonas 10.1 y 10.2, terrazas cerradas y/o cubiertas de carácter provisional cuyas condiciones de instalación deberán ser desarrolladas por una Ordenanza municipal específica.  
Cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, o pequeños puestos de bebidas (helados, refrescos, etc.) con una superficie máxima construida de 9 m<sup>2</sup>. y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto, para las subzonas 10.1 y 10.2.
- C. 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.

#### **11.10.3. Criterios de movilidad sostenible:**

- A. Para el diseño de las subzonas anteriormente definidas, tanto en los proyectos de urbanización municipales como de particulares, se tendrán en cuenta los criterios de movilidad sostenible derivados del PMUS/2011 municipal, así como aquellas otras directrices o normas emanadas de Planes aprobados por el Ayuntamiento en desarrollo de aquél.
- B. Dichos criterios de movilidad sostenible también habrán de tenerse en cuenta para la redacción, elaboración y aprobación de los Instrumentos de planeamiento de iniciativa pública o privada: Planes Parciales, Planes Parciales de Reforma Interior, Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc., así como para los Proyectos de Urbanización asociados a dichos instrumentos.
- C. En cualquier caso, deberá cumplirse la legislación aplicable en materia de movilidad y accesibilidad.

### **ART. 11.11. ZONA 11. ZONA FERROVIARIA. F**

#### **A. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO**

##### **1. Régimen legal específico**

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1.987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su reglamento aprobado por Real Decreto 121/1990 de 28 de septiembre (BOE 8/X/90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

**2. Definición**

La correspondiente al Art. 4.11.1 de esta Normativa Urbanística.

**3. Condiciones generales de uso**

Las expresadas en el Art. 4.11.2. de esta Normativa Urbanística

**4. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios**

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

**5. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias**

- a) En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario: viviendas familiares para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
- b) Su edificabilidad no será superior a 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con una ocupación máxima en planta del 50%.
- c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

**6. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario**

- a) Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.)
- b) Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.
- c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

**7. Aparcamiento**

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

**8. Condiciones de desarrollo**

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

**9. Licencias de obras**

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

**10. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril**

- a) Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma regularán el uso y la edificación del suelo

respetando las limitaciones impuestas en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, y en el Reglamento RD 2387/2004, distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, protección y límite de la edificación. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación. El Ministerio de Fomento podrá no obstante determinar distancias inferiores para dichas zonas en función de las características técnicas de la línea ferroviaria y de la clase de suelo por la que discurra.

**Zona de dominio público:** franja de terreno de 8 metros medida en horizontal y perpendicular al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

**Zona de protección:** franja de terreno delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

**Línea límite de edificación:** se sitúa con carácter general, a 50 metros de la arista exterior a la plataforma, medidos horizontalmente.

En las líneas ferroviarias que discurran por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior siempre que lo permita el planeamiento urbanístico.

**En suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano consolidado, o equivalente al mismo según legislación supramunicipal** vigente, las distancias anteriores será de 5 metros para la zona de dominio público, y de 8 metros para la zona de protección. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril **sin que en ningún caso la zona de dominio público pueda ser inferior a 2 metros.**

- b) Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

**La zona de dominio público:** En esta zona solo podrán realizarse las obras e instalaciones necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado. En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril con aquellas zonas.

**La zona de protección:** En esta zona, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización en cualquier caso al administrador de infraestructuras ferroviarias. En las construcciones o instalaciones ya existentes podrán realizarse exclusivamente, obras de reparación y mejora que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento del valor pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

**Línea límite de la edificación:** Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. Podrán autorizarse igualmente instalaciones provisionales

fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir dicha línea límite de edificación.

**c) Oras condiciones:**

Se estará a lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, en el Reglamento RD 2387/2004, en la Ley 15/2009 de 11 de noviembre del contrato de transporte terrestre de mercancías, en la normativa concurrente, y legislación que esté en vigor en materia del sistema general ferroviario.

**B. GRÁFICO: ZONAS DE LIMITACIÓN**

**ZONAS DE LIMITACIÓN AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL  
SEGÚN ESTABLECE EL REAL DECRETO 2387 DE 30 DE DICIEMBRE.**

**NOTA:**

LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO SON 5 M. PARA LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, 8 MTS. PARA LA ZONA DE PROTECCIÓN Y 50 MTS. PARA LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.

EN LOS CASOS DE PUENTES, VIADUCTOS, ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES, SE TOMARÁ COMO ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA DE PROYECCIÓN VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.

**ART. 11.12. ZONA 12. ORDENANZA ESPECIAL DE ESPACIO/EDIFICIO CATALOGADO. EC**

**11.12.1. Definición.**

Corresponde a dos grados en correspondencia con el uso pormenorizado definido en el CAP. 4.

**GRADO 1º.** Área de Interés Ambiental (AIA)

**GRADO 2º.** Las edificaciones catalogadas que puedan incluir conjunta o separadamente espacios libres anexos también catalogados. (EC/12).

**GRADO 3º.** Masa arbórea o elemento individual vegetal protegido (EL).

#### **11.12.2. Condiciones de parcelación.**

La existente, pudiéndose segregar cuando la parcela que corresponde a la edificabilidad existente en la zona (m<sup>2</sup>c. existentes/edificabilidad m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de zona) no se hubiese agotado, y el resto supere o iguale la parcela mínima de la zona.

#### **11.12.3. Condiciones de volumen.**

##### **A. Condición general.**

Con carácter complementario se deben cumplir las condiciones derivadas del Art. 7.4 de esta Normativa sobre Protección del Patrimonio Edificado.

##### **B. Alineaciones y rasantes.**

- En obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, la alineación exterior será la correspondiente a la línea de fachada exterior del edificio existente.
- En obras de nueva planta, la alineación exterior será la establecida en el planeamiento.
- Se conservarán los pórticos en aquellas zonas donde hoy existen.

##### **C. Retranqueos.**

Los señalados en planos.

En la edificación aislada, cualquier nueva construcción que no forma parte de la existente deberá separarse un mínimo de 10m.

##### **D. Edificabilidad.**

En los casos en que la obra que se solicite sea la de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, la edificabilidad será la [correspondiente al volumen](#) existente.

[En casos de ampliación o alteración del sólido capaz, la edificabilidad será la de la zona de Ordenanza donde se ubique el inmueble.](#)

##### **E. Altura a cornisa.**

**GRADO 1º.** Será la media de los edificios existentes en el tramo de calle donde el edificio esté enclavado, no superando en ningún caso las III alturas.

**GRADO 2º.** La existente en la edificación.

#### **11.12.4. Condiciones de uso.**

- A.** Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 4.12.2 de esta Normativa y las expresadas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo.
- B.** En todos los casos, se deberá cumplir la condición de 1,5 plazas de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>c o fracción, [a salvo de la excepción contemplada en el Art. 11.7.6.C\) para el uso escolar.](#)

#### **11.12.5. Condiciones de diseño en los edificios de nueva planta dentro de las Áreas de Interés Ambiental.**

- A. Condición general.** Con carácter general deberán cumplir las determinaciones contenidas en el FICHERO 5 del Anexo a estas ordenanzas: CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN, vinculadas de forma inseparable a las determinaciones de aquellas.



- B. Niveles de cornisa.** Con independencia del número de plantas del edificio y de la altura de estas, se tenderá a igualar niveles de cornisa con los edificios colindantes de carácter ambiental.
- C. Niveles de forjados.** Se tenderá a igualar los niveles de forjado con los edificios colindantes, o del mismo alzado de la manzana, que estén incluidos en el ámbito de protección ambientales.
- D. Predominancias de la edificación.** Se seguirán fundamentalmente las predominancias o invariantes deducidas en cada área, si bien éstas podrán modificarse si se demuestra su conveniencia en el “estudio del tramo de calle”. Sin embargo y con carácter general se han de tener en cuenta los siguientes puntos:
- D1. Composición de fachadas.** Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como horizontal, dentro de un diseño en el que no esté excluido el presente momento arquitectónico.
- D2. Composición de huecos.** Los huecos tendrán proporción vertical, con predominio del macizo sobre el vano, y en general, serán balcones con cerrajería volada. El hueco de acceso se destacará del resto de la planta baja. Las dimensiones de los huecos, su proporción y el diseño de cerrajerías y elementos decorativos se justificará en función de los edificios de interés ambiental en el entorno.
- D3. Cubiertas.** No se permiten cubiertas horizontales. Solamente se admiten terrazas que no sean aparentes desde el exterior del edificio o integradas en la cubierta, cumpliendo en todo caso las condiciones particulares de zona. El empleo de aleros es obligatorio.  
Las chimeneas se tratarán coherentemente con el resto del edificio, mimetizándolas con las cubiertas.
- D4. Materiales.**
- Fachadas.** Las limitaciones estarán condicionadas por color, textura y auténtica expresividad.  
Se prohíbe la imitación de materiales, debiendo utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo.  
En el color y textura de los materiales, se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados, evitando rupturas perturbadoras. No se rechazará, bajo las condiciones anteriores, ningún tipo de material, estimándose que dependerá, en todo caso, del adecuado diseño del edificio, dentro de la intencionalidad de inclusión, sin fracturas, en el entorno.  
En determinados casos, en que un elevado porcentaje de los edificios de un alzado de una manzana hayan sido clasificados dentro del catálogo, se recomienda una interpretación de estos en el diseño de la nueva fachada.
- Fachadas secundarias.** Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.
- Medianerías.** Aún cuando se prevea que con el tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas, en cuanto a materiales y colores.
- Carpintería.** En general, las carpinterías exteriores serán de madera pintada o aluminio lacado. Se recomienda el uso de contraventanas de guillotina.
- Cerrajerías.** Los balcones tendrán balaustres verticales. Color predominante: verde inglés.

#### **E. Otros elementos.**

**Elementos complementarios** sobre cubierta. Se tratarán en materiales coherentes con los generales del edificio.

**Publicidad.** No se permitirán carteles publicitarios que perturben ambientes monumentales.

**Comercios en planta baja.** En las intervenciones de restauración de los edificios incluidos en el Catálogo se tenderá a la recuperación de la composición original de huecos.

Los rótulos y elementos publicitarios se diseñarán de forma que no perturben el carácter arquitectónico del edificio, ni el ambiente de la calle.

**Garajes.** Se situará su cerramiento en la alineación de fachada, dejándose su plataforma de estacionamiento en el interior.

#### **11.12.6. Documentación complementaria.**

- A.** Las solicitudes de licencia para obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, contendrán documentación detallada sobre lo siguientes extremos.
  - Descripción fotográfica del edificio y sus elementos más característicos, en formato mínimo de fotografía 18 x 24.
  - Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos donde se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requiere reparación.
- B.** Los edificios donde se pretenda su sustitución deberán organizarse, adecuando y utilizando los materiales originarios, debiendo incorporarse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible, deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpinterías, cerrajerías, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, y manteniendo la composición de fachada en cuanto a líneas de forjados y altura, haciendo un inventario previo con planos y fotografías de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.
- C.** En el caso de obra nueva, será necesario aportar la siguiente documentación.
  - Justificación de la adecuación de la obra propuesta en relación al entorno donde se encuentra enclavado el edificio.
  - Alzado del tramo o tramos de calle donde se encuentra ubicado, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
- D.** La aplicación de las condiciones de altura y condiciones estéticas, y en general la petición de licencia para una nueva construcción, habrá de venir complementada con el denominado “Estudio del tramo de calle”, en él se dibujará el nuevo edificio conjuntamente con los restantes colindantes. Se demostrará la aplicación de las condiciones del Plan o las modificaciones que se proponen justificadamente. Debe ser ésta una herramienta más a desarrollar:
  - Por los Arquitectos en cuanto al diseño de integración en la ciudad y
  - Por el Ayuntamiento, para el conocimiento previo de la inclusión de nuevos elementos en la trama urbana.

